

ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ КАК ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Научный руководитель – **Имекова Мария Павловна**

Палей Виктория Александровна

Студент (бакалавр)

Национальный исследовательский Томский государственный университет,
Юридический институт, Томск, Россия

На протяжении продолжительного периода времени как в юридической литературе, так и в судебной практике существует спор об отнесении тех или иных сооружений, конструкций, технических систем к объектам недвижимости. Примерный перечень таких объектов установлен статьей 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), однако признаки, выделяемые на основании данной нормы, не всегда позволяют четко определить возможность отнесения не входящих в этот перечень объектов к недвижимости. Тем не менее, решение данного вопроса имеет очень важное практическое значение, так как правовой режим движимого и недвижимого имущества имеет существенные отличия, которые зачастую предопределяют решение суда по конкретному спору.

Как известно, гражданским законодательством к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Приведенная норма позволяет выделить два критерия, положенных в основу отнесения объектов к недвижимости, а именно: а) прочная связь объекта с землей; б) невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению.

Однако как показывает судебная практика, вышеперечисленные критерии даже в их совокупности не всегда позволяют отнести тот или иной объект к недвижимости. Данный факт свидетельствует о том, что законодательно закрепленные в ГК РФ критерии разграничения движимых и недвижимых вещей представляются недостаточными для определения правового режима некоторых объектов, которые, несмотря на их прочную связь с земельным участком, тем не менее не признаются судами в качестве недвижимых вещей.

В связи с этим учеными были предприняты попытки к определению круга признаков, совокупность которых могла бы обеспечить неоспоримое наделение того или иного объекта статусом недвижимого имущества. Так, например, И. Д. Кузьмина выделяет следующие особенности объектов недвижимости: 1) рукотворное происхождение; 2) прочная связь с другим самостоятельным объектом недвижимости – земельным участком; 3) сложная внутренняя структура; 4) необходимость постоянного обслуживания

и ремонта для использования по назначению; 5) постоянное «потребление» и «переработка» сырьевых и энергетических ресурсов, воды в процессе эксплуатации и одновременное «выбрасывание» вовне отходов, сточных вод¹.

По мнению иных отечественных ученых-цивилистов к признакам, которые свидетельствуют о необходимости применения к тем или иным сооружениям правового режима недвижимого имущества, относятся: 1) наличие фундамента; 2) сборно-разборный характер конструкции; 3) наличие подведенных к объекту стационарных или временных коммуникаций — водоснабжения, теплоснабжения или канализации; 4) предназначение земельного участка, на котором расположен объект имущества (создавался ли он изначально в качестве недвижимости, а также получал ли его владелец необходимую разрешительную документацию с соблюдением градостроительных норм); 5) наличие у объекта имущества технического паспорта БТИ².

Из анализа правовых норм и судебной практики усматривается, что объект недвижимого имущества тесно связанный с землей, должен обладать также следующими признаками: обладать полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится; иметь полезные свойства, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества. Данные характеристики позволяют разграничить объект недвижимости с другими правовыми категориями, характерными для застройки земель, например, улучшениями земельного участка, объектами капитального строительства и вспомогательными сооружениями.

Правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обращает внимание на то, что прочная связь объекта с землей, а также невозможность переместить его без несоразмерного ущерба не являются определяющими признаками, по которым можно безоговорочно отнести объект к недвижимому имуществу³. Так право собственности может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. Объекты, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и выполняющие лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку, не могут быть признаны

¹ Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис....докт. юрид. наук. Томск, 2004. С. 13.

² Критерии, по которым суды оценивают, является ли объект движимым имуществом или относятся к недвижимости. Российский налоговый курьер.

³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 N 1160/13

недвижимостью независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с таким земельным участком.

Наиболее сложная и неоднозначная ситуация встречается при определении статуса гидротехнических сооружений, а именно их соотношения с земельными участками, на которых они возводятся. В силу специфичности объектов, которые признаются гидротехническими сооружениями, в судебной практике отсутствует единообразный подход при решении таких категорий дел, для которых определяющим фактором является отнесение гидротехнического сооружения к недвижимому имуществу, способному самостоятельно участвовать в гражданском обороте.

Законодательно закрепленные признаки недвижимости присущи всем гидротехническим сооружениям. Несмотря на это, большое значение для определения их правового режима имеют виды гидротехнических сооружений, деление на которые в большей степени обуславливают технические особенности.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений» от 21.07.1997 N 117-ФЗ к гидротехническим сооружениям относятся плотины, здания гидроэлектростанций, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов и дна водохранилищ, рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций (за исключением объектов централизованных систем горячего водоснабжения и (или) водоотведения); устройства от размывов на каналах, а также другие сооружения, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.

Законодательная классификация гидротехнических сооружений осуществляется на основании их целевого назначения и особенностей конструкции. В науке выделяются также иные основания классификации гидротехнических сооружений. В специальной литературе по условиям использования гидротехнические сооружения делятся на постоянные и временные. Постоянные в свою очередь можно классифицировать на основные и второстепенные. В зависимости от вида производственной деятельности гидротехнические сооружения могут быть а) регулируемыми режимы работ водных объектов; б) по выработке электроэнергии; в) по выработке тепловой энергии; г) в сфере водоснабжения; д) другими видами.⁴

⁴ Абрамов В. В. Правовой режим гидротехнических сооружений: частноправовой и публично-правовой аспекты. Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005.

Вид гидротехнического сооружения отражает технические особенности данного объекта, что позволяет сделать вывод не только о наличии или отсутствии у него прочной связи с земельным участком, возможности его перемещения без несоразмерного ущерба, а также о его функциональном назначении, что зачастую предопределяет отнесение гидротехнического сооружения к объектам недвижимости.

Самостоятельное функциональное назначение – это признак недвижимости, который был выделен судами в качестве дополнительного по отношению к тем признакам, которые закреплены в ст. 130 ГК РФ. По данному признаку производится отграничение гидротехнических сооружений как объектов недвижимости от сооружений вспомогательного использования.

Назначение гидротехнических сооружений определяется в статье 3 ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» от 21.07.1997 N 117-ФЗ. Эти объекты предназначены для использования водных ресурсов и предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов. Следовательно, при оценке критерия о невозможности перемещения гидротехнического сооружения нужно учитывать не столько сохранность самого сооружения, как сложной технической конструкции, а именно возможность выполнения им своей прямой функции, для которой оно и было создано и введено в действие.

Таким образом, Федеральным арбитражным судом Северо-Западного округа было установлено, что гидротехническое сооружение, именуемое «образование территории», созданное из грунта и предназначенное для использования водных ресурсов и осуществления гидротехнических функций, является самостоятельным объектом недвижимости, на который было зарегистрировано право собственности в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»⁵.

Когда некоторые гидротехнические сооружения не могут выступать в качестве недвижимых самостоятельно, то они представляют собой лишь вспомогательные объекты или улучшения земельного участка. Данный факт порождает критерий отнесения гидротехнических сооружений к объектам недвижимости, который не характерен для иных объектов недвижимости.

Под улучшением земельного участка следует понимать сооружения вспомогательного использования, которые создаются с целью повышения (изменения) качественных характеристик земельного участка⁶. Таким образом, гидротехнические

⁵ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 сентября 2010 г. N Ф07-8144/2010 по делу N А56-51165/2009

⁶ Имекова М. П. Улучшения земельного участка как правовая категория. Хозяйство и право. 2018. № 3.

сооружения, относящиеся к данной категории, не могут быть признаны объектами недвижимости. Следовательно, для отнесения гидротехнического сооружения к недвижимости по большей части имеет значение не основной признак недвижимого имущества (прочная связь с землей), а его роль, назначение по отношению к земельному участку, на котором оно располагается.

В законодательстве Российской Федерации не выработано понятия вспомогательного сооружения, однако на основании анализа норм Градостроительного кодекса, а также судебной практики, связанной с отнесением гидротехнических сооружений к объектам данного типа, можно сделать вывод, что в качестве вспомогательных выступают сооружения, располагающиеся на земельном участке, на котором имеется также основное здание, сооружение, иное техническое строение, по отношению к которому гидротехническое сооружение выполняет вспомогательную, обслуживающую роль. Кроме того, основное и вспомогательное сооружения в совокупности должны представлять собой единую систему, которая может выражаться в наличии у данных объектов непосредственной технической, эксплуатационной, функциональной или иной связи.

В случае, когда гидротехнические сооружения по своим специфическим чертам относятся к объектам вспомогательного использования, суды придерживаются мнения, что такие сооружения самостоятельными объектами недвижимости не являются, а представляют собой лишь часть земельного участка, на котором они располагаются и для обслуживания которого они были возведены.

В судебной практике данная позиция была выражена Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ, который признал, что система подземных труб и надземных канав и цементных лотков не является самостоятельной вещью, а представляет собой составную часть земельного участка⁷.

Нижестоящие суды восприняли эту правовую позицию именно как то, что невозможность самостоятельного участия вещи в гражданском обороте исключает и возможность ее признания недвижимой вещью⁸.

Таким образом, проведенное в рамках настоящей статьи исследование позволяет выделить следующие признаки гидротехнических сооружений, как объектов недвижимости. Общим признаком является прочная связь объекта с земельным участком,

⁷ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 января 2012 г. N 4777/08

⁸ Например, Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 6 февраля 2015 г. N Ф06-19870/13 по делу N А57-21351/2013 было установлено, что земляные перемычки для сбора талых вод являются сооружениями вспомогательного значения, то есть не могут выступать как самостоятельные объекты недвижимости

обулавливающая невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба. Особенностью является необходимость наличия водного объекта на данном участке. Специальным признаком является функциональное назначение гидротехнического сооружения, которое свидетельствует о наличии или отсутствии у него собственной самостоятельной ценности в отрыве от земельного участка.

Кроме того важно заметить, что формальное признание того или иного сооружения объектом недвижимости как путем государственной регистрации, так и при составлении кадастровым инженером технического паспорта объекта не влечет автоматического распространения на данное сооружение правового режима недвижимого имущества. Таким образом, чтобы гидротехническое сооружение обладало статусом недвижимого объекта необходимо одновременное наличие как материальных (то есть признаки сооружения, на основании которых оно может быть отнесено к недвижимости), так и формальных (регистрация в ЕГРН) характеристик.

В силу многообразия видов гидротехнических сооружений, обуславливающих особенности их технической конструкции, российское законодательство до сих пор не выработало четких критериев отнесения данных спорных сооружений к объектам недвижимости. Однако данная работа представляется необходимой, так как главным ее результатом станет не только конкретизация положений нормативно-правовых актов РФ, но и также упорядочение правоприменительной деятельности судов, обеспечивающие соблюдение общеправового принципа равноправия в сфере юриспруденции.

Развитие гражданского законодательства в области объектов недвижимости идет по пути немецкого законодательства. В Германском гражданском уложении не употребляются понятия «объект недвижимости», «недвижимость». Статьей 42 Раздела 1 третьей книги закрепляется лишь такое понятие как «земельный участок», который обладает правовым режимом, присущим объектам недвижимости в Российской Федерации. Таким образом, здания, сооружения и иные объекты, прочно связанные с земельным участком не являются самостоятельными объектами недвижимости. Они представляют собой составную часть земельного участка, в силу чего, следуют его судьбе. Германское уложение в сфере недвижимости использует концепцию единого объекта недвижимости, что представляется наиболее рациональным решением данного вопроса.

Концепция развития гражданского законодательства переняла вышеуказанные особенности Германского права. Так, предлагается исключить из понятия «объекты недвижимости» леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, так как объектами недвижимости являются не конкретно они, а земельный участок, на котором они расположены. Подобные изменения внесли бы более четкий механизм отнесения тех

или иных объектов к категории недвижимых вещей, в том числе и гидротехнических сооружений, однако, такие обстоятельства, как несовпадение фигуры собственника земельного участка и возведенного на нем здания, сооружения и невозможность отчуждения зданий, расположенных на изъятых из оборота земельных участках, в значительной мере препятствуют использованию концепции единого объекта недвижимости в Российской Федерации в ближайшее время.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Абрамов В. В. Правовой режим гидротехнических сооружений: частноправовой и публично-правовой аспекты. Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005.
2. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 9-36.
3. Веровская Т. А. Проблема многообразия подходов к определению признаков недвижимости // Социально-экономические исследования, гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. Юриспруденция: вопросы российского и международного права. 2016. № 7-2. С. 101-110.
4. Гражданское уложение Германии / наук ред. А. Л. Маковский. – М.: Статут, 2011.
5. Имекова М. П. Улучшения земельного участка как правовая категория. Хозяйство и право. 2018. № 3.
6. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009)
7. Критерии, по которым суды оценивают, является ли объект движимым имуществом или относится к недвижимости. Российский налоговый курьер: URL: <http://www.rnk.ru/article/195416-kriterii-po-kotorym-sudy-otsenivayut-yavlyaetsya-obekt-dvizhimym-imushchestvom-ili>
8. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис....докт. юрид. наук. Томск, 2004. С. 13.
9. Определение Коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 24. 09. 2013 № 88-КГПР13-10
10. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 6 февраля 2015 г. N Ф06-19870/13 по делу N А57-21351/2013 было установлено, что земляные

перемычки для сбора талых вод являются сооружениями вспомогательного значения, то есть не могут выступать как самостоятельные объекты недвижимости

11. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 N 1160/13 // СПС КонсультантПлюс
12. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 января 2012 г. N 4777/08 // СПС КонсультантПлюс
13. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 сентября 2010 г. N Ф07-8144/2010 по делу N А56-51165/2009 //СПС КонсультантПлюс
14. Федеральный закон «О безопасности гидротехнических сооружений» от 21.07.1997 N 117-ФЗ // СПС КонсультантПлюс