
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

О правовом статусе частично разрушенных объектов недвижимости

АННОТАЦИЯ

В статье содержится анализ правового положения объектов недвижимости, подвергшихся частичному разрушению. Авторы указывают на недостатки действующего законодательства и подвергают критике судебную практику разрешения споров о правах собственников частично разрушенных объектов недвижимости на приобретение в собственность земельных участков. В статье содержатся предложения по совершенствованию законодательства о правовом статусе частично разрушенных объектов недвижимости и правах собственников таких объектов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: недвижимое имущество, частично разрушенные объекты недвижимости, приватизация земельных участков, объекты незавершенного строительства, вновь созданные объекты недвижимости.

ANNOTATION

In this article the authors analyse the legal status of real property objects which have been subject to partial destruction. The authors specify the drawbacks in the applicable legislation, and criticise the judicial practice of settlement of disputes regarding the rights of partially damaged property objects' owners to land acquisition. The article contains the proposals for improvement of the legislation on the legal status of partially damaged houses and the rights of their owners.

KEY WORDS: real property, partially damaged real property objects, land privatization, objects under construction, newly-created real property objects.

Гражданским законодательством урегулированы отношения, связанные со зданиями и сооружениями, как на стадии их создания, когда они выступают в качестве объектов незавершенного строительства, так и после ввода их в эксплуатацию. По признаку прочной связи с землей эти объекты признаются недвижимостью (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

В п. 1 ст. 235 ГК РФ в числе оснований прекращения права собственности названы гибель или уничтожение имущества. Понятия «гибель» и «уничтожение» означают полное прекращение существования имущества, его исчезновение как объекта права. Очевидно, что полностью разрушенный объект независимо от причин разрушения — снос, физический износ, пожар, землетрясение, диверсия и прочее — перестает быть объектом недвижимости. Отдельные конструктивные элементы такого объекта при определенных условиях будут рассматриваться как движимые вещи, но самого здания (сооружения) больше не существует.

Период от начала разрушения объекта до его полного исчезновения может быть и очень коротким (например, при сносе), и весьма длительным. Меняется ли в зависи-

мости от степени разрушения правовой статус объекта? Сохраняет ли подвергшееся частичному разрушению здание статус объекта недвижимости? Если да, то когда накопившиеся разрушения приводят к утрате объектом качества недвижимого имущества?

К сожалению, ни на один из этих вопросов действующее гражданское законодательство не отвечает. Перечень объектов, относящихся к недвижимости по признаку прочной связи с землей, включающий здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, является открытым. Это значит, что закон не запрещает относить частично разрушенные объекты к недвижимым вещам. Изучение практики учета недвижимости и государственной регистрации показало, что такие объекты признаются недвижимым имуществом и включаются в раздел II ЕГРП, содержащий информацию о зданиях, сооружениях и иных объектах недвижимого имущества, находящихся на земельном участке. Степень разрушения таких объектов колеблется от 10 до 99 процентов.

Эти объекты не относятся к незавершенным, но их нельзя рассматривать и в прежнем статусе, существовавшем до частичного разрушения. Частично разрушенный объект можно считать объектом незавершенного строительства с того момента, как начата в установленном порядке деятельность по его реконструкции для восстановления. Но как быть, если восстановление частично разрушенного объекта не начато? Частично разрушенный объект является вновь возникшим по сравнению с ранее существовавшим, так же как объект, возникший в результате произведенной реконструкции ранее существовавшего объекта. Реконструкция бывает связана и с умышленным частичным разрушением объекта. Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ «реконструкция объектов капитального строительства ... &» изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема)». При этом изменение параметров может состоять и в уменьшении соответствующих показателей в результате частичного сноса (демонтажа). Представляется, что ст. 219 ГК РФ о возникновении права на вновь созданный объект с момента регистрации этого права должна распространяться на все объекты, созданные в результате изменения ранее существовавших объектов, независимо от причин, вызвавших эти изменения.

Частично разрушенный объект (если его восстановление не ведется) &» это не объект незавершенного строительства и не вновь созданный объект, поскольку, во-первых, его никто не «создавал» (за исключением случаев реконструкции, которая предполагает частичный снос объекта: реконструированный при этом объект является вновь созданным), а во-вторых, он в силу разрушения не пригоден к эксплуатации. В данной ситуации целесообразно законодательно приравнять частично разрушенный объект к объекту незавершенного строительства.

На рынке недвижимости объекты, подвергшиеся частичному разрушению, выступают как «полноправные»: при технической инвентаризации они учитываются как объекты недвижимости, выступают предметом сделок, переход прав по которым проходит государственную регистрацию. Не установлены факты отказа в регистрации в связи с наличием сведений о частичном разрушении объекта. Отказы в регистрации выявлены только по тем случаям, когда в распоряжении регистрирующего органа имелись сведения о полном разрушении или сносе объекта.

Иногда объект недвижимости, который фактически является полностью разрушенным или снесенным, в сделке фигурирует как существующее здание или сооружение. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о госрегистрации) в нынешней редакции не требует при каждой регистрации перехода права или обременения объекта предоставлять его новый кадастровый паспорт. Поэтому переход права может быть зарегистрирован несмотря на физическое отсутствие объекта и ничтожность сделки. Для предотвращения таких ситуаций, как и вообще регистрации прав на объекты, которые уже не существуют в прежнем виде, в том числе частично разрушенные, считаем необходимым установить сроки действительности документов, содержащих описание зданий и сооружений, представляемых в регистрирующий орган, по истечении которых (например, трех-пяти лет) заявитель при обращении в регистрирующий орган должен будет предоставлять либо новый кадастровый паспорт на объект, либо подтверждение, что объект существует и не претерпел изменений с момента выдачи последнего документа, содержавшего его описание.

Полагаем, что оборот полностью разрушенных или снесенных объектов нужно абсолютно исключить, а для оборота частично разрушенных объектов целесообразно разработать специальное регулирование. В частности, к такому обороту следует применять правила п. 2 ст. 25 Закона о госрегистрации (до совершения сделки собственник частично разрушенного объекта должен зарегистрировать свое право на него в состоянии после разрушения, а лишь затем распоряжаться им).

Однако «мирное» отношение к частично разрушенным объектам заканчивается там, где правом на такой объект его собственник обосновывает право на приобретение в собственность или в аренду земельного участка, на котором объект расположен. В этом случае судебная практика встала на путь отказа собственникам частично разрушенных объектов в праве на приобретение земельного участка.



Президиум ВАС РФ в постановлении от 1 декабря 2009 года № 6811/09 указал, что земельное законодательство не предоставляет собственникам объектов, разрушенных в результате физического износа, исключительное право на приобретение в собственность земельных участков, занятых данными объектами, обосновав этот вывод ссылкой на системное толкование ст. 35 и 36 ГК РФ, которое «позволяет прийти к выводу о том, что собственник здания, строения, сооружения вправе испрашивать в собственность или в аренду земельный участок с целью эксплуатации таких объектов».

Поскольку в постановлении не раскрыта логика системного толкования, остается предположить, что имеется в виду п. 1 ст. 35 ЗК РФ, согласно которому лицо «приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования». Невозможность эксплуатации (использования) объекта исключает, таким образом, приобретение права на земельный участок.

Если исходить из такого системного толкования, оставляя в стороне его спорность, собственник любого объекта, который по той или иной причине нельзя эксплуатировать, не имеет права на приобретение соответствующего земельного участка. Это должно означать, что такого права лишены и собственники объектов незавершенного строительства, поскольку эксплуатировать их можно только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, что автоматически означает превращение объекта незавершенного строительства в здание или сооружение. Вместе с тем зе-

мельные участки на основании ст. 36 ЗК РФ под объекты незавершенного строительства предоставляются, а найти судебные прецеденты, подтверждающие вывод о неправомерности такого предоставления, не удалось.

Остается вопрос: почему в отношении объектов, которые не отличаются по физическому состоянию (и у незавершенного, и у частично разрушенного объекта предполагается отсутствие определенных конструктивных элементов) при невозможности их эксплуатации, устанавливается разный правовой режим в части приобретения прав на занимаемый такими объектами земельный участок? Полагаем, что системное толкование ст. 35 и 36 ЗК РФ должно в равной мере применяться как к частично разрушенным, так и к незавершенным объектам недвижимости.



В названном постановлении № 6811/09 отмечается следующее: суды первой и кассационной инстанций признали объекты, разрушенные в результате физического износа, объектами гражданского оборота с распространением на них правового режима недвижимого имущества.

Из контекста постановления можно заключить, что Президиум ВАС РФ считает этот вывод неправильным. Следовательно, собственники разрушенных объектов не имеют права на приобретение земельных участков по ст. 36 ЗК РФ не потому, что они являются собственниками объектов недвижимости, которые нельзя эксплуатировать, а потому, что объекты недвижимости, возможность эксплуатации которых утрачена, перестают быть объектами недвижимости. И если в постановлении прямо об этом не сказано, то в практике судов кассационной инстанции такой подход можно найти.



В постановлении ФАС Северо-Западного округа от 12 февраля 2009 года по делу № А21-968/2008 указано: в связи с тем, что конструкции объекта имеют значительный износ, сохранены фундамент, цоколь и часть стен, объект требует капитального ремонта с восстановлением 50 процентов площади крыши, такой объект признан «фактически отсутствующим на участке ввиду разрушения».

Если это так, то становятся вполне понятными различия в правовом режиме частично разрушенных объектов и объектов незавершенного строительства: первые не относятся к объектам недвижимости, а вторые, хотя и отличаются от зданий и сооружений невозможностью эксплуатации, тем не менее являются объектами недвижимости в силу прямого указания закона. Единственным правовым последствием «прошлого» владения разрушенным объектом недвижимости при названном подходе будет право, предусмотренное ст. 39 ЗК РФ, где сказано, что при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет.

Остается только выяснить, насколько такое понимание законодательства, сложившееся в судебной практике применительно к конкретному вопросу о праве собственников частично разрушенных объектов недвижимости на приобретение земельных участков, соответствует потребностям гражданского оборота. Иначе говоря, следует ли частично разрушенные объекты исключать из недвижимого имущества для того, чтобы лишить их собственников прав на приобретение земельных участков?

Ранее было отмечено, что в практике гражданского оборота частично разрушенные объекты выступали и выступают в качестве недвижимого имущества практиче-

ски независимо от степени износа. Если признать критерием отнесения объекта к недвижимости возможность его эксплуатации, это повлечет недействительность зарегистрированных прав на весьма широкий круг объектов, что серьезно подорвет доверие к государству не только как к регистратору прав на недвижимость, но и как к участнику оборота недвижимости, поскольку в процессе приватизации произошло возмездное отчуждение в качестве недвижимого имущества значительного количества частично разрушенных объектов, права на которые зарегистрированы.



Весьма показательное решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-5320/2011¹. Удовлетворяя требование истца об обязанности комитета по управлению имуществом заключить договор купли-продажи земельного участка, на котором находятся частично разрушенные объекты, суд отметил, что «объекты, утратившие назначение и частично разрушенные, были введены в гражданский оборот в процессе приватизации, соответственно доводы ответчика о прекращении права собственности истца на спорные объекты в настоящий момент, когда истец заявил о правах на земельный участок, суд оценивает как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).

Представляется, что возможность эксплуатации нельзя рассматривать как дополнительный (помимо прочной связи с землей) критерий отнесения имущества к недвижимому, так как это не соответствует действительному смыслу закона. В п. 1 ст. 130 ГК РФ говорится об объектах, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Вполне очевидно, что в данном случае термин «назначение» не совпадает с понятиями «использование» и «эксплуатация». Об этом свидетельствует, в частности, то, что к таким объектам относятся объекты незавершенного строительства, об использовании и эксплуатации которых правомерно говорить в такой же мере, как и об использовании или эксплуатации объекта частично разрушенного.

По нашему мнению, вместо признания возможности эксплуатации критерием отнесения объекта к недвижимости необходимо провести четкую границу между частичным и полным разрушением объекта. Если при частичном разрушении за объектом сохраняется статус недвижимости, но для введения его в оборот требуется регистрация прав в новом состоянии, то полное разрушение означает, что объект недвижимости отсутствует как таковой и предметом оборота быть не может.

В земельном законодательстве такое разграничение отсутствует: в ст. 39 ЗК РФ сказано о «разрушении здания, строения, сооружения». Однако неясно, какое разрушение имеется в виду: только полное либо как полное, так и частичное. В гражданском законодательстве о разрушенных объектах вообще нет ни слова. В таких условиях простор для различных толкований весьма широк, что в конечном итоге ведет к произвольному применению закона.

Что же касается предоставления собственникам частично разрушенных объектов недвижимости права на приобретение участков, на которых расположены эти объекты, в собственность или в аренду (ст. 36 ЗК РФ), то здесь может быть несколько решений:

⊗ уравнивать в правах на приобретение земельных участков всех собственников расположенных на этих участках объектов, относящихся к недвижимости, независимо от состояния этих объектов (включая частично разрушенные и незавершенные)²;

¹ http://Kad.arbitr.ru/PdfDocument/6ea425cf-8dd8-42ef-b03c-a14f4324a9fc/A56-5320-2011_20110701_Reshenie.pdf

² Это решение представляется наиболее правильным.

∞ предоставить такое право только собственникам тех объектов, эксплуатация которых возможна на момент обращения (исключив, таким образом, собственников объектов незавершенного строительства и частично разрушенных объектов);

∞ установить, что права на приобретение участков не имеют только собственники частично разрушенных объектов.

Для второго и третьего варианта необходимо также указать, что после восстановления объекта или завершения его строительства собственник объекта вправе приобрести в собственность или в аренду земельный участок.

В любом случае данный вопрос должен быть решен законодательно, поскольку база для судебного толкования представляется слишком ограниченной.

* * *

Подведем итоги.

Перечень объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несопоставимого ущерба их назначению невозможно (ст. 131 ГК РФ), следует дополнить объектами, подвергшимися частичному разрушению.

Критерии отнесения к недвижимому имуществу объектов незавершенного строительства и частично разрушенных объектов должны совпадать. Наличие одних и тех же конструктивных элементов у этих объектов необходимо одинаково оценивать с точки зрения признаков наличия объекта. Так, если сооружение фундамента является достаточным для констатации существования объекта незавершенного строительства, то сохранение только фундамента в результате разрушения не должно служить основанием для лишения объекта статуса недвижимого имущества.

Все обладатели вещных прав на объекты, относящиеся к недвижимому имуществу по признаку прочной связи с землей, должны иметь равный объем правомочий на приобретение земельных участков, на которых расположены эти объекты.

В. АЛЕКСЕЕВ,
профессор кафедры гражданского
и предпринимательского права РГАИС,
доктор юридических наук

М. МЕЛЬНИКОВА,
заместитель руководителя Росреестра
по Санкт-Петербургу