

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2020.25.47.008

Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей

Чумакова Ольга Вячеславовна

Кандидат юридических наук,
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

Гражданский оборот движимых вещей, на которые распространен правовой режим недвижимости, относится к одной из наименее исследованных областей современной цивилистики. Положения Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) внесли ясность в понимание недвижимости и системы объектов гражданских правоотношений в целом, в частности и вопросы, связанные с гражданским оборотом движимых вещей, на которые распространен правовой режим недвижимости.

В условиях нормативной неопределенности по этому вопросу суды, решая конкретные юридические споры, фактически остались без необходимого источникового базиса, в связи с чем вынуждены использовать в процессе правоприменения весь методологический инструментарий для обеспечения выполнения своих функций, которые при этом являются ограниченными. Несмотря на отсутствие возможности формирования норм права судебными органами, позиции высших судебных инстанций, отражены в судебных решениях, играют важную роль в формировании судебной практики, поэтому вызывают большой научный интерес и представляют практическую ценность.

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 6А. С. 68-73. DOI: 10.34670/AR.2020.25.47.008

Ключевые слова

Недвижимость, объект, недвижимые вещи, квалификация.

Введение

Актуальное состояние нормативной базы, а речь идет, прежде всего, о положениях абз. 2 ч. 2 ст. 130 ГК РФ, сразу очерчивает круг вопросов, которые не имеют четкого ответа. Указанным положением предусматривается, что режим недвижимой вещи может быть распространен законом на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации. Такой подход порождает два главных вопроса практики правоприменения: или наполнение реальным содержанием положения «другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации», то есть другие движимые вещи, кроме приведенных, на которые распространяется правовой режим недвижимости, и означает ли это, что пребывание указанных движимых вещей в гражданском обороте осуществляется по всем правилам, предъявляемым к обороту недвижимости, несмотря на то, что такие вещи являются недвижимыми по своей природе. Попробуем рассмотреть видение высших судебных инстанций по приведенным вопросам.

Специфика правоприменения, которая осуществляется судебными органами, является следствием ограничения общедозволенного метода в регулировании соответствующих правоотношений. В сфере имущественного оборота движимых вещей, на которые распространен правовой режим недвижимости, наблюдается сложность в определении перечня таких объектов правоотношений путем расширительного толкования нормативных положений. Поэтому, бесспорно, в качестве вещей, на которые распространен правовой режим недвижимости, рассматриваются только воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Основная часть

Несовершенство положения ст. 130 ГК РФ относительно объектов гражданского оборота, на которые распространяется правовой режим недвижимости, приводит к путанице в правоприменительной практике, что находит прямое отражение в судебных решениях. Анализ приведенного и других нормативных положений свидетельствует о том, что законодатель обошел вниманием раскрытие причин распространения правового режима недвижимости на отдельные движимые вещи, однако отметил общий критерий, которым он объединяет такие объекты имущественного оборота. Им является государственная регистрация прав на вещи.

Неэффективность такого подхода очевидна, и это не могло не отразиться в судебной практике. В постановлении от 29 апреля 2010 года пленума Верховного суда Российской Федерации № 10, пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹, ссылаясь на ч. 1 ст. 130 ГК РФ, отмечает, что среди движимых вещей выделяются транспортные средства, которые подлежат государственной регистрации. И хотя суд не развил это положение, ограничившись указанием на то, что иск в отношении таких вещей может быть подан по месту регистрации транспортного средства, тем не менее, это и свидетельствует о том, что избранный законодателем критерий

¹ Согласно источнику <https://cyberleninka.ru/article/n/postanovlenie-ot-29-aprelya-2010-goda-plenuma-verhovnogo-suda-rossiyskoy-federatsii-10-plenuma-vysshego-arbitrazhnogo-suda-rossiyskoy>

может и не достичь поставленной перед механизмом правового регулирования цели. Вряд ли законодатель планировал распространить правовой режим недвижимости на наземные транспортные средства, однако, если обратиться к Порядку государственной регистрации (перерегистрации), снятия с учета автомобилей, автобусов, а также самоходных машин, сконструированных на шасси автомобилей, мотоциклов всех типов, марок и моделей, прицепов, полуприцепов, мотоколясок, других приравненных к ним транспортных средств и мопедов, можно увидеть, что соответствующие транспортные средства регистрируются за владельцем, а это означает, что при регистрации самого транспортного средства регистрируются и права на него. В таком ключе это должно означать, что и наземные транспортные средства находятся под правовым режимом недвижимости.

В отдельных случаях суды используют и уточняющие критерии для квалификации объекта гражданского оборота как движимой вещи, то есть такой, на которую не распространяется правовой режим недвижимости. В том же постановлении от 29 апреля 2010 года Верховного суда Российской Федерации № 10, суд, квалифицируя объект спорных правоотношений, отметил, что в п. 21 Договора залога, заключенного между сторонами спора согласовали, что движимое имущество по данному договору подлежит обязательной регистрации в Государственном реестре залогов движимого имущества, то есть фактически истец согласился с определением имущества, являющегося предметом договора залога, как движимого.

Субъективное отношение участников имущественного оборота к его объектам вряд ли можно рассматривать в качестве определяющего критерия их правовой квалификации. Кроме того, стоит отметить, что в дальнейшем, 5 сентября 2012 года в Порядке ведения Государственного реестра обременений движимого имущества, были внесены изменения, которыми предусмотрено, что ими регулируется порядок государственной регистрации залога воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов (п. 1-1) [Бевзенко, 2017]. Это и стало одним из весомых шагов в направлении разграничения правового режима недвижимости по природе и правовому режиму недвижимости, что распространяется на движимые вещи, а также сигналом по поводу того, что нормативное разграничение соответствующих правовых режимов становится все актуальнее.

Вместе с тем, стоит отметить, что суды фактически переняли методологический подход к разграничению движимых и недвижимых вещей (в пределах юридического критерия, то есть с распространением на них правового режима недвижимости, а не способности к физическому перемещению), который активно используется в науке гражданского права. Его суть заключается в отнесении к движущимся тех вещей, которые не отнесены законодательством к недвижимым [Шихалева, 2016].

Однако такой подход следует объяснять не большим значением недвижимого имущества для гражданского оборота, а более сложным характером содержания соответствующего понятия, одним из проявлений которого является распространение правового режима недвижимости на движимые вещи. Тем не менее, это никоим образом не должно означать введение презумпции недвижимости вещи при рассмотрении судебных дел, поскольку в таком случае практика правоприменения и суды могут встретиться с тяжелыми последствиями в форме процессуального злоупотребления, что повлечет за собой последствия в виде признания движимых вещей недвижимыми. Юридическая квалификация объекта правоотношений должна оставаться одной из основных задач, которые ставятся перед судом при рассмотрении дела [Герасин, 2008]. Никаких презумпций в этой части не должно применяться, особенно презумпции отнесения вещи к одному или другому виду. Как и сейчас, стороны дела должны

доказывать принадлежность объекта к одному или другому виду вещи, если это входит в предмет доказывания.

Правовой режим недвижимости рассматривается как наличие особых правил реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. Положения нормативно-правовых актов не раскрывают содержания правового режима недвижимости, распространяющегося на движущиеся вещи, равно как и не раскрывают содержание правового режима недвижимости в целом, однако, несмотря на это, именно они характеризуют его [Лапач, 2014].

Положения нормативно-правовых актов, регулирующих отдельные аспекты гражданского оборота недвижимости, в том числе оформление прав на нее и их обременений, свидетельствуют о том, что правовой режим недвижимого имущества по своей природе и правовой режим недвижимости, распространяемые на движимые вещи, не являются тождественными [Лапач, 2014].

Тем не менее возможно именно в причинах распространения обязанности государственной регистрации объектов правоотношений и прав на них в сфере оборота недвижимых и движимых вещей лежит объяснение распространения правового режима недвижимости на такие движимые вещи.

В целом же судебная практика рассмотрения юридических конфликтов, связанных с гражданским оборотом движимых вещей, на которые распространен правовой режим недвижимости, является непосредственным отражением несовершенства законодательства, регулирующего соответствующие отношения. Несмотря на то, что пока такой практики достаточно немного и ее фундамент составляют лишь решения Высшего арбитражного суда России, а также пленумов Верховного суда России, тем не менее этого достаточно для того, чтобы определить основные тенденции правоприменения и выявить наиболее острые вопросы, требующие нормативного и научного решения.

Заключение

Сейчас можно сделать вывод, что правовой режим недвижимости, который распространяется на движимые вещи, не является тождественным правовому режиму, характерному для недвижимых по природе вещей. Очевидным является наличие у него определенных особенностей, которые в целом формируют специфику и отличия от правовых режимов других объектов правоотношений. Именно поэтому только комплексный и структурный анализ природы соответствующих вещей, на которые распространен правовой режим недвижимости, и содержания их правового режима способны приблизить научный поиск в этой сфере до ответов на поставленные вопросы, а в идеале - дать на них ответы.

Указанные решения суда служат еще одним аргументом в пользу актуальности обозначенной проблематики и необходимости ее научного исследования, что должно стать одним из основных направлений дальнейших научных поисков.

Библиография

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29 дек. 2017 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2018. № 1 (часть I). Ст. 43.
2. Постановление ФАС Поволжского округа от 19 апр. 2011 г. № Ф06-2241/11 по делу № А65-32958/2009. URL: <http://base.garant.ru/39105392/>
3. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. №

1. С. 9-36.
4. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 3 июля 2016 г.) // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017; 2016. № 29 (часть II). Ст. 4294.
5. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 3 апр. 2018 г.) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; 2018. № 15 (часть I). Ст. 2031.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2012 г. № 12576/11 по делу № А46-14110/2010. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70053168/>
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 января 2010 г. № 11052/09 по делу № А53-3598/2008 URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12073859/>
8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10 июня 2016 г. по делу № 304-КГ16-761, А45-12706/2014. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71328446/>
9. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 7 апр. 2016 г. по делу № 308-ЭС15-15218, А32-25579/2014. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71272828/>
10. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сент. 2015 г. по делу № 303-ЭС15-5520, А51-12453/2014. URL: <http://base.garant.ru/71214362/>
11. Лапач В. «Спорная недвижимость»: некоторые вопросы теории и практики // Хозяйство и право. 2014. № 12. С. 53-65.
12. Герасин С. Сроки и стоимость переоформления прав на земельные участки и расположенные на них иные объекты как раздельную недвижимость // Хозяйство и право. 2008. № 2. С. 71-79.
13. О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации Законопроект № 47538-6. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=47538-6>.
14. Крамкова Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка. Автореф. дисс.... к.ю.н. М., 2016. 21 с.
15. Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав. Автореф. дисс. ... к.ю.н. Екатеринбург, 2016. 20 с.

Controversial issues regarding the qualification of individual objects as immovable things

Ol'ga V. Chumakova

PhD in law,
Moscow State University of Civil Engineering,
129337, 23, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;
e-mail: 7406976@gmail.com

Abstract

Civil turnover of movable things, which are subject to the legal regime of real estate, is one of the least studied areas of modern civil law. The provisions of the Civil code of the Russian Federation (further - GK the Russian Federation) clarified understanding of real estate and the system of objects of civil legal relations in General, and in particular the issues related to the civil turnover of movable property, which extended the legal regime of real estate.

In the context of regulatory uncertainty on this issue, the courts, when resolving specific legal disputes, have actually been left without the necessary source basis, and therefore are forced to use all the methodological tools in the process of law enforcement to ensure the performance of their functions, which are limited. Despite the lack of opportunities for the formation of legal norms by judicial bodies, the positions of the highest judicial instances, reflected in court decisions, play an important role in the formation of judicial practice, so they are of great scientific interest and are of practical value.

For citation

Chumakova O.V. (2020) Spornye voprosy kvalifikatsii otdel'nykh ob"ektov v kachestve nedvizhimykh veshchei [Controversial issues of qualification of individual objects as immovable things]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (6A), pp. 68-73. DOI: 10.34670/AR.2020.25.47.008

Keywords

Real estate, object, real estate items, qualifications.

References

1. Civil code of the Russian Federation (part one) of November 30, 1994 No. 51-FZ (ed. from 29 Dec. 2017) // Sz RF. 1994. no. 32. St. 3301; 2018. no. 1 (part I). St. 43.
2. Resolution of the FAS of the Volga district of April 19, 2011 no. F06-2241/11 in case no. A65-32958/2009. URL: <http://base.garant.ru/39105392/>
3. Bevzenko R. S. Land plot with buildings on it (part one) // Bulletin of civil law. 2017. No. 1. P. 9-36.
4. On cadastral activities: Feder. law of July 24, 2007 No. 221-FZ (ed. July 3, 2016) // Sz RF. 2007. no. 31. St. 4017; 2016. no. 29 (part II). St. 4294.
5. About state registration of real estate: Feder. law of July 13, 2015 r. no. 218-FZ (ed. from 3 APR. 2018) // Sz RF. 2015. No. 29 (part I). Article 4344; 2018. No. 15 (part I). Article 2031.
6. Resolution of the Presidium of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation dated January 24, 2012 no. 12576/11 in case no. A46-14110/2010. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70053168/>
7. Resolution of the Presidium of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation of January 26, 2010 No. 1052/09 in case no. A53-3598/2008 URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12073859/>
8. The definition of Judicial Board on economic disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of June 10, 2016 in case No. 304-KГ16-761, A45-12706/2014. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71328446/>
9. The definition of Judicial Board on economic disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 7 APR. 016 case No. 308-ЭC15-15218, A32-25579/2014. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71272828/>
10. The definition of Judicial Board on economic disputes of the Supreme Court of 30 Sept. 2015 in case no. 303-ES15-5520, A51-12453/2014. URL: <http://base.garant.ru/71214362/>
11. Lapach V. "Disputed real estate": some questions of theory and practice // Economy and law. 2014. no. 12. Pp. 53-65.
12. Gerasin S. Terms and cost of re-registration of rights to land plots and other objects located on them as separate real estate // Economy and law. 2008. no. 2. Pp. 71-79.
13. On amendments to parts one and two of the Civil code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation draft Law No. 47538-6. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=47538-6>.
14. Kramkova T. V. Civil law regime of the land plot. Abstract. Diss.... K. u. n. M., 2016. 21 p.
15. Shikhaleva O. V. Land plot as an object of civil rights. Abstract. Diss. ... PhD Yekaterinburg, 2016. 20 p.