

Зитляужева Залина Мухарбиевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Понятие и признаки зданий и сооружений как объектов договора аренды

Аннотация. Статья посвящена проблеме разграничения таких понятий, как «здание» и «сооружение». Особое внимание уделяется исследованию значений этих понятий в юриспруденции и правоприменительной практике, предлагаются авторские дефиниции исследуемых категорий.

Ключевые слова: здание, сооружение, постройка, признаки.

В соответствии с российским гражданским законодательством по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Существенными условиями договора аренды зданий и сооружений являются условия о предмете договора и о величине арендной платы. Предметом договора служат здания и сооружения. Толковый словарь русского языка определяет термин «сооружение» как родовое в отношении к понятию «здание» [1, с. 227], а сооружение им определяется, как любая значительная постройка (различного рода и предназначения). Здание представляет дом, постройку, архитектурное сооружение [1, с. 747].

Цивилисты, исследовавшие понятия здания и сооружения как особую разновидность недвижимости, выделили, что отечественное гражданское законодательство оперирует терминами «строение» [2, с. 29–30], «постройка», «здание», «сооружение» [3, с. 10]. При этом законодатель долго не

формулировал соответствующие дефиниции, ограничиваясь указанием на принадлежность зданий и сооружений к недвижимым вещам [4, с. 38].

Однако, в доктрине основные подходы к определению здания и сооружения сформировались, базовые характеризующие их признаки известны, общепринятой, непротиворечивой парадигмы в данном вопросе не сложилось. Ситуацию не изменил даже Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в ред. от 02.07. 2013г.), который раскрыл понятия «здание» и «сооружение».

В свое время, исходя из результатов анализа присущих зданиям и сооружениям признаков И.Д. Кузьмина предлагала следующее определение: «здания и сооружения – это инженерно-строительные объемы, конструкции, относящиеся к особому виду недвижимых вещей, имеющих прочную и постоянную связь с землей, являющиеся принятыми в эксплуатацию результатами правомерно осуществленной строительной деятельности» [5, с. 38].

Некоторые авторы отказываются давать разные определения зданию и сооружению. Так, В.А. Ерш считает, что «отделение зданий от сооружений нецелесообразно с точки зрения гражданского права. Правовое понятие здания и иного сооружения [5, с. 182-183] дать невозможно. С юридической точки зрения здания и иные сооружения определяются через категорию недвижимости, а в общем смысле – через категорию вещей, определенных индивидуальными признаками. Юридически значимым является отделение зданий и иных сооружений от построек, не относящихся к недвижимости» [6, с. 75].

© Автор исследования считает данный подход неверным по многим причинам. Если не иметь четкого представления об изучаемом объекте и его специфике, о том, по поводу чего возникают правоотношения, то такой объект будет невозможно отличить от других, таким образом, исследование становится беспредметным. В отношении целесообразности отделения зданий от сооружений отметим, что, например, здания могут включать в себя жилые

помещения, а сооружения – нет, следовательно, в отношении них устанавливается различный правовой режим. Перечень различий может быть продолжен (сооружение может располагаться на сотнях земельных участков, а здание только на одном, и т. д.).

В.В. Витрянский к признакам, определяющим здание, относит: 1) искусственность возведения; 2) привязку к определенному земельному участку; 3) невозможность перемещения без ущерба; 4) самостоятельность; 5) законченность [5, с. 182–183].

В настоящее время легальное определение здания и сооружения закреплено в Техническом регламенте.

Согласно подп. 6 п. 2 ст. 2 Технического регламента здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Так как легальные определения, содержащиеся в Техническом регламенте, имеют большое теоретическое и практическое значение как общие категории, полагаем необходимым подробно проанализировать данные дефиниции и сопоставить их с нормами германского права, что позволит нам уточнить определения понятий зданий и сооружений.

Технический регламент в приведенном определении закрепляет следующие признаки здания:

© 1) Здание является результатом строительства. В соответствии с Градостроительным кодексом (ГрК) РФ (п. 13 ст. 1) под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений, которые являются объектами капитального строительства (п. 10 ст. 1). Иными словами, к строительству относится создание только капитальных объектов. Строительство является строго регламентирующей деятельностью, как

правило, осуществляемой на основании соответствующего разрешения на само строительство. Регулированию строительства посвящено множество нормативных документов.

2) здание имеет объемную строительную систему. Здание имеет объемную строительную систему. Слово «объем» в русском языке означает величину чего-либо в длину, высоту и ширину, измеряемую в кубических единицах [1, с. 747]. На основе вышесказанного, автор делает вывод о том, что все постройки как объекты материального мира имеют длину, ширину и высоту, а, следовательно, объемную строительную систему.

3) Здание включает в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения.

4) Здание имеет специальное предназначение: оно служит для проживания людей и (или) их деятельности. При этом здание может быть одновременно предназначено как для проживания, так и для деятельности людей, размещения производства, хранения продукции, содержания животных. Указанный перечень является закрытым, причем размещение производства, хранение продукции, содержание животных, видимо, не относятся к категории «деятельность людей», так как они не находятся в одном смысловом ряду.

5) Здания, как и сооружения, являются капитальными объектами.

И.П. Писков придерживается мнения о том, что «разграничение понятий зданий и сооружений как юридических категорий имеет объективную основу. Здания могут располагаться только на одном земельном участке, а сооружения могут располагаться на нескольких» [3, с. 10]. Действительно, для нормальной технической и хозяйственной эксплуатации строения необходим земельный участок, по габаритам соответствующий самому строению, а также территория вокруг него. Однако вывод ученого отражает идеальное положение вещей, фактически же указанный порядок не соблюдается. Здание изначально может быть построено на нескольких земельных участках, также оно может быть возведено с выходом за пределы используемого земельного участка (застройка

с нарушением границ соседнего участка), здание может быть разделено вертикально вместе с земельным участком.

Вопрос о разграничении зданий и сооружений возникает, помимо прочего, в связи с использованием законодательством термина «строение». Различные правовые акты, в частности ГрК РФ, ставят строение как разновидность капитального объекта в один логический ряд с сооружением, зданием и объектом незавершенного строительства. Так, в соответствии со ст. 11 Федерального закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» разделяет понятия «жилое строение», «жилой дом» (видимо, имеется в виду здание), хозяйственное строение и сооружение.

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016) (документ утрачивает силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ.) использует смешанную терминологию: в ст. 25.5 («Особенности государственной регистрации права собственности и права аренды на земельный участок, занятый зданием, строением или сооружением, при государственной регистрации перехода права собственности на здание (строение), сооружение или другое недвижимое имущество») говорится о «здании (строении), сооружении или другом недвижимом имуществе», а в п. 3 ст. 13 – о «здании, строении или сооружении».

Как видно, у законодателя нет четкого представления о соотношении понятий «здание», «сооружение» и «строение». Все приведенные термины, в соответствии с ГрК РФ, обозначают капитальные объекты, различные по своей природе. Видимо, по логике ГрК РФ, термин «строение» включает в себя капитальные объекты, которые не могут быть отнесены ни к зданиям, ни к сооружениям. Таким образом, использование формулировки «здание (строение)» является некорректным. Автор думает, что к строениям, если

следовать подходу ГрК РФ, могут быть отнесены такие капитальные объекты, как сараи, парники, бани, навесы, теплицы, летние кухни, гаражи и т. д.

Автор считает, что если законодатель желает обозначить искусственно возведенный объект без указания на признаки его как недвижимости, должен использоваться термин «строение», традиционно обозначающий наиболее общую категорию. В российской цивилистике здания и сооружения обычно обозначались термином «строение», при этом под строением понималась и понимается постройка, прочно юридически связанная с земельным участком [6, с. 29–20].

На основе проведенного исследования автор исследования считает возможным предложить следующие определения:

Строение – любая постройка, выполненная методом строительства, технологически имеющая неразрывную связь с поверхностью земли (грунтом).

Здание – недвижимое самостоятельное строение, выполненное методом строительства, имеющее внутренний полезный объем, технологически неразрывно связанное с поверхностью земли (грунтом) и предназначенное для постоянного или временного нахождения в нем людей.

Сооружение – недвижимое самостоятельное строение, выполненное методом строительства, технологически имеющее неразрывную связь с поверхностью земли (грунтом) и предназначенное для обеспечения деятельности людей.

Метод строительства – совокупность строго регламентированных действий, выполняемых в нормативно определенной последовательности, осуществляемых на основании соответствующего разрешения.

Литература

1. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка 80000 слов и фразеологических выражений. М.: Азбуковник, 1999.
2. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. №10.

3. Писков И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.

4. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2014.

5. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М., 1999.

6. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003.

© Бюллетень магистранта 2019 год №5