

**Е.Б. Статив**  
эксперт лаборатории ССТЭ ФБУ РФЦСЭ  
при Минюсте России

## **НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В АРБИТРАЖНОМ ПРОЦЕССЕ**

В статье рассматриваются проблемы установления принадлежности строений и сооружений к категории движимого или недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** строительно-техническая экспертиза, недвижимое имущество, арбитражный процесс.

---

### **E. Stativa**

Forensic Examiner of the Russian Federal Center of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice

## **IMMOVABLE PROPERTY AS THE OBJECT OF FORENSIC BUILDING INVESTIGATION IN ARBITRATION**

The paper addresses the problems of categorizing buildings and structures as movable or immovable property.

**Keywords:** construction forensics, immovable property, arbitration.

Вопрос о том, является ли то или иное строение, сооружение объектом недвижимости, достаточно остро стоит перед экспертом-строителем при рассмотрении имущественных споров в арбитражном процессе. Для того, чтобы правильно определить методические подходы к его решению, необходимо раскрыть содержание понятия «недвижимость» и обновить в этой связи границы компетенции судебного эксперта, определяющие во многом объем проводимых им исследований.

Различие между движимым и недвижимым объектом сложилось исторически, вследствие преобладания значения земли, отчего и сделки по недвижимостям всегда отличались от сделок по движимостям<sup>1</sup>.

«Поземельные участки, принадлежащие по праву собственности частным лицам, в то же время составляют части государственной территории... земли и строения суть такие имущества, которые всегда на виду, тогда как деньги легко могут быть скрыты»<sup>2</sup>.

Понятие «недвижимое имущество» впервые было сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всем современном мире<sup>3</sup>.

Недвижимостями считались не только земельные участки (*praedia fundi*) и недра

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. СПб.: Изд. Бр. Башмаковых, 1907. С. 128.

<sup>2</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 1997. Ч. 1. С. 142.

<sup>3</sup> См., напр.: Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права: учебник. М.: Зерцало, 2000; Шулин Ф. Учебник истории римского права. М., 1893.

земли, но и все созданное чужим трудом на земле собственник. Оно признано в пользу естественной или искусственной поверхности земли – *res soli*. Сюда относятся постройки, посевы, насаждения. Все эти предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями. Они подлежали привилегии *superficies solo cedit* – сделанное над поверхностью, следует за поверхностью. Примечательно, что цивилисты римского права уже тогда отличительным признаком недвижимости называли прочную связь с землей. Невозможной предстала бы собственность отдельно над домом и отдельно над землей. Воздушное пространство над участком тоже рассматривалось как часть поверхности<sup>4</sup>. Тем не менее деление вещей на движимые и недвижимые в римском праве не имело особого значения: их оборот регулировался одинаковыми юридическими нормами.

В российской истории понятие недвижимого имущества было законодательно закреплено Петром I в 1714 году в Указе «О порядке и следования в движимых и недвижимых имуществах». Позднее Свод законов России (т. 10, ч. 1, ст. 384) оговаривал, что «недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, колодези, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, также железные дороги», как «принадлежащим землям» (ст. 387) относил «состоящие над ними церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины, гати, озера, пруды, болота, дороги, источники и другие места, подобные; все произведения, на поверхности земли обретающиеся, и все сокровенные в недрах ее металлы, минералы и другие ископаемые».

Таким образом, дореволюционное право России не делало общего определения недвижимости и отличительного признака недвижимых вещей; объекты недвижимости определялись только через их перечисление. Однако дореволюционные цивилисты в своих трудах пытались выделить признак, по которому различались бы движимые и недвижимые вещи<sup>5</sup>.

По мнению Г.Ф. Шершеневича<sup>6</sup>, теоретическое отличие недвижимых вещей от движимых заключается в их неспособности к перемещению без повреждения сущности и без уменьшения ценности. Недвижимость – это часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что эта связь не может быть порвана без разрушения вида и цели вещи. Сюда, прежде всего, относятся строения, только если их фундамент укреплен в землю, тогда строения, построенные на земле, должны считаться движимыми вещами<sup>7</sup>.

В советском гражданском праве (ст. 21 ГК РСФСР) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено<sup>8</sup>.

С 1994 года в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое.

На сегодняшний день согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения<sup>9</sup>.

Согласно тексту указанной статьи ГК РФ все недвижимые объекты по происхождению можно подразделить на три группы:

<sup>6</sup> Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 96–98.

<sup>7</sup> Примечательно, что строения, хотя и прочно укрепленные в земле, переходили в разряд движимых вещей в случаях, когда сделка была направлена на приобретение материала, из которого они состоят, без участка земли, под ним находящегося (например, продажа на слом).

<sup>8</sup> Согласно статье 21 Гражданского кодекса РСФСР от 1922 г. «земля является достоянием государства и не может быть предметом частного оборота. Владение землей допускается только на правах пользования. Примечание. С отменой частной собственности на землю деление имущества на движимые и недвижимые упразднено».

<sup>9</sup> Определение недвижимости, находящейся в жилищной сфере, содержится также в ст. 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», которая в состав такого имущества включает: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

<sup>4</sup> Всеобщая история государства и права / под ред. проф. К.И. Батыра. М.: Юристъ, 1998. С. 82.

<sup>5</sup> Новицкая Л. История развития института недвижимого имущества в гражданском праве России // Право и жизнь. 2009. № 130 (4). С. 20–29.

1) объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе, т.к. созданы без участия человека, то есть являются нерукотворными<sup>10</sup> (как правило), формируются из земель несозданного и непотребляемого природного ресурса<sup>11</sup>: земельные участки, участки недр;

2) объекты, прочно связанные с землей, в отношении которых отсутствует возможность перемещения без несоразмерного и несения ущерба их уничтожению, являющиеся результатом труда человека и связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут<sup>12</sup>: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; объекты являются недвижимостью по физическим свойствам;

3) объекты, являющиеся недвижимостью в силу прямого указания закона (так называемая «движимая недвижимость»): воздушные и морские суда, суда внутреннего плавления, космические объекты – несмотря на физическую движимую природу, они отнесены законодательно к недвижимому имуществу ввиду высокой стоимости и необходимости особого регулирования оборота, так и ввиду того, что являются «движущимися участками территории», находясь под юрисдикцией РФ. В данную группу можно включить особый объект гражданских прав – предприятие в целом, как имущественный комплекс, отнесенный к недвижимости в силу прямого указания закона (ст. 132 ГК РФ); специфической разновидностью недвижимости является также кондоминиум<sup>13</sup>.

Очевидно, что перечислением объектов недвижимого имущества нельзя прийти к его бесспорной исчерпывающей дефиниции.

Значение любого определения, в особенности законодательного, состоит в том, чтобы иметь возможность из числа всех предметов и явлений в каждом случае

выделить объекты, обозначаемые определяемым понятием<sup>14</sup>.

В этой связи С.А. Степанов отмечает, что «при существующих методических подходах и научных аргументациях гражданское законодательство и цивилистик предложили, по существу, лишь два критерия классификации: а) перечисление объектов, относимых к недвижимому имуществу, и б) определение единого, объективного принципа (критерия), основанного на определенной связи с землей, отнесения иных, не охваченных перечнем объектов, к недвижимости»<sup>15</sup>.

Автор данной статьи не ставит перед собой целью обзор всех существующих точек зрения на понятие недвижимости, тем же проанализировать весьма многообразные и зачастую противоречащие друг другу подходы к выявлению основного, истинного критерия различения движимых и недвижимых вещей. Однако здесь необходимо обратить внимание на спорность вопроса.

По весьма точному замечанию В.А. Белова, сложную ситуацию в правовом регулировании отношений, связанных с недвижимостью, определяют две главные причины: «1) размытость критериев различения имущества на движимое и недвижимое и 2) отсутствие четкого понимания смысла и значения процедур государственной регистрации прав»<sup>16</sup>.

Устранить же недостаточную конкретность существующего легитимного определения можно лишь путем установления дополнительных признаков, характеризующих связь объекта с землей. Эти признаки могут находиться в сфере технических дисциплин, связанных с архитектурой и строительством. Только здесь могут быть рассмотрены понятия и показатели, которые в каждом случае обеспечат объективное решение вопроса об отнесении конкретного объекта к недвижимости.

Верное определение принадлежности объекта к множеству недвижимых вещей крайне важно, поскольку от этого зависит

<sup>10</sup> Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 175.

<sup>11</sup> Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки. М.: Юрайт, 2005; Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006.

<sup>12</sup> Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. М.: МИКХиС, 2001. С. 6.

<sup>13</sup> Ст. 1 Федерального закона от 15.06.1996 № 72-ФЗ (ред. от 21.03.2002) «О товариществах собственников жилья» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>14</sup> Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 50.

<sup>15</sup> Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 44.

<sup>16</sup> Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 27–28.

висит квалификация его правового режима. Особый правовой режим недвижимого имущества характеризуется тем, что оборот объектов недвижимости подчинен специальным, закрепленным законодательно правилам, в том числе правилам государственной регистрации прав и сделок: недвижимость может быть объектом гражданского оборота в случае, если в отношении данной вещи проведен в установленном законом порядке процедур государственной регистрации прав собственности.

По мнению В.А. Алексеева, третьим столпом 130 ГК РФ нужно, принимая во внимание тот факт, что «лишь тот объект, который в основном закон может быть признан земельным участком или участком недр, без установления к нему либо дополнительных признаков должен быть отнесен к недвижимости. В отношении остальных объектов, какими бы они ни назывались, должен быть установлен их прочная связь с землей, при которой их перемещение без несоразмерного ущерба признанию невозможно»<sup>17</sup>.

Объективная физическая связь фактически недвижимых объектов с землей как признак понятия недвижимости является не только широко известным и традиционным, но еще в большей степени инстинктивным<sup>18</sup>. Что подразумевается под понятием «прочная связь с землей» и «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба признанию»? Конечно, законодатель не закрепляет легальные определения этих понятий, что в конечном итоге приводит к трудностям при применении данной нормы права в практике. Так, судебная практика нередко признает техническими критериями отнесения имущества к недвижимому его монтаж специально возведенному для него фундаменту, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характерно привязке фундамент к местности<sup>19</sup>. Представляется, что ответ на вопрос о том, возможно ли перемещение недвижимого объекта без несоразмерного ущерба для его признания, должен строиться на основ-

ании применения ряда критериев: функциональное назначение вещи; характер связи с земельным участком (наличие фундамент, инженерных коммуникаций); сохранение объекта в натуре в процессе перемещения и пр. Именно применение указанных критериев в совокупности приводит к правильному решению вопроса о признании объекта недвижимой вещью.

Таким образом, к сущностному признаку недвижимости, единому для всех объектов недвижимости в силу их естественных свойств, относится критерий неразрывности связи с землей. Физическая (материальная) связность объекта с землей должна пониматься как условие использования недвижимого имущества по назначению. Это позволяет сделать вывод о том, что «прочная связь с землей» и «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба признанию» – это два признака объектов недвижимости, при этом критерий неразрывности физической (материальной) связи с землей следует признавать доминирующим<sup>20</sup>.

Применительно к вопросам производства судебной строительно-технической экспертизы представляется необходимым решение проблемы недостатка четкого проведения границы между специальными и иными знаками при решении вопроса о принадлежности строительных объектов к множеству движимых и недвижимых вещей.

На практике экспертами достаточно часто делается попытка рассмотреть понятие недвижимости в различных спектрах (правовом и техническом) при том, что оно в рамках судебно-экспертной деятельности имеет абсолютное значение и не подлежит многокритериальному вынесению. К таким понятиям, например, относятся понятия «герметичность резервуара», «целостность конструкции» и др. Так, резервуар может быть либо только герметичным, либо негерметичным; строительная конструкция может обладать целостностью либо утратить ее. Не существует отдельных промежуточных спектров этих понятий. Этим же свойством обладает понятие «недвижимость», «недвижимое имущество» в смысле статьи 130 ГК РФ. Непосредственный взгляд о принадлежности объекта к множеству недвижимых вещей возможен только в единстве технического и правового спектров.

<sup>17</sup> Алексеев В.А. Указ. соч. С. 53.

<sup>18</sup> Абрамов В.В. Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права // Бизнес, менеджмент и право. 2013. № 11; СПС «Консультант Плюс».

<sup>19</sup> Постановление ФАС УО от 08.06.2007 № Ф09-4441/07-С6 по делу № А60-865/2007 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>20</sup> Абрамов В.В. Указ. соч.

Дело в том, что понятие «недвижимое имущество», «недвижимость» существует только в гражданском праве, и определение недвижимости дается исключительно гражданско-правовым законодательством. Именно с точки зрения права не может существовать недвижимость в «техническом» или «обыденном» смысле<sup>21</sup>.

Таким образом, относя тот или иной объект к категории движимого или недвижимого имущества, эксперт выходит за рамки своих полномочий, к которым бы «внепривовый» спектр этого понятия он ни употреблял.

В конкретной правовой ситуации экспертно-строителю следует лишь рассмотреть технико-экономический спектр вопроса, не делая общего вывода. При этом данный спектр включает в себя:

- возможность демонтажа строительного объекта;
- возможность его перемещения на новое место;
- возможность монтажа объекта на новом месте с сохранением его функциональных свойств;
- стоимость объекта;
- величину затрат, связанных с демонтажем, перемещением объекта и его монтажом на новом месте (при наличии технической возможности выполнения этих действий);
- разницу между стоимостью объекта и величиной затрат, связанных с демонтажем, перемещением и его монтажом на новом месте.

Открытым остается вопрос о соразмерности ущерба и его количественном выражении.

В нормативно-правовых актах, регулирующих сферу строительной деятельности, отсутствуют положения, определяющие ту величину ущерба, которая определяла бы его соразмерность применительно к

правовой ситуации. Данное обстоятельство формирует условия, при которых эксперт вынужден самостоятельно определять предел, за которым доля стоимости всех производимых операций, связанных с перемещением объекта на новое место (сюда включается и стоимость его ремонта после перемещения), в общем денежном выражении стоимости исследуемого объекта превышает «соразмерность».

Очевидно, что для обеспечения единства в подходах к решению данной проблемы необходимо нормативно определенная величина, указывающая ту границу, за которой «соразмерный» ущерб становится «несоразмерным». Определенным ориентиром в этой связи может быть положение методики исследования вмототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки, указывающее, что под полным уничтожением вмототранспортного средства понимается такое состояние вмототранспортного средства, при котором восстановление свойств, которые оно имело непосредственно до повреждения, физически невозможно или экономически нецелесообразно (то есть при условии соблюдения технологии ремонта стоимость восстановления вмототранспортного средства с учетом эксплуатационного износа составляет 85% и более его стоимости на момент повреждения)<sup>22</sup>.

Таким образом, установление подобной нормативно определенной консенсусной величины применительно к проблеме отнесения исследуемых объектов к множеству движимого или недвижимого имущества позволило бы придать большую определенность методическим подходам к решению данного вопроса.

<sup>21</sup> Алексеев В.А. Указ. соч. С. 55.

<sup>22</sup> Исследование вмототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки: метод. руководство для судебных экспертов / Махнин Е.Л., Федотов С.В., Казюлин А.С., Кошелев Д.М.; МЮ РФ; РФЦСЭ при Минюсте России; СЗРЦСЭ. М., 2008. С. 10.