

УДК 349.41

Е.С. Болтанова

ЗАСТРОЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ

Действующее законодательство довольно часто использует термин «застроенный земельный участок», но не раскрывает его содержание. На основе анализа действующего законодательства и теоретических разработок рассматриваются категории естественно недвижимого имущества. В настоящей статье в результате исследования законодательства и теоретических положений юридической науки делается вывод о том, что «застроенный земельный участок» означает земельный, участок на котором (под которым) находятся законно возведенные рукотворные объекты недвижимости или законность которых была признана в установленном законом порядке.

Ключевые слова: *строительство, застройка, недвижимость, земельный участок.*

Этимология слова «застройка» берет свое начало от слова «постройка». «Застроить – занять постройками» [5. С. 211]. В настоящее время термин «постройка» все чаще употребляется применительно к строениям временного характера, а застройка земельного участка предполагает возведение на нем объектов капитального строительства. Застроенный земельный участок характеризуется размещением на (под) его поверхности(тью) объектов рукотворного, искусственного происхождения, рассчитанных на длительное использование в данном конкретном месте, изначально не предназначенных для перемещения и отвечающих признакам недвижимого имущества. К такого рода объектам Гражданский кодекс РФ относит здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный кодекс, а вслед за ним и земельное законодательство термины «застроенный земельный участок», «застроенные земли» не употребляют, но часто используют словосочетание «земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения» (см., например, ст. 36 ЗК РФ) и особо выделяют процедуру предоставления земельного участка для строительства (см. ст. 30 ЗК РФ и др.).

В ст. 1 Градостроительного кодекса РФ строительство определяется как создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). Хотя Градостроительный кодекс прямо не закрепляет, что в результате строительства создаются объекты недвижимого имущества, комплексное толкование норм градостроительного и гражданского законодательства позволяет сделать именно такой вывод. Это не исключает в процессе создания объектов капитального строительства размещение на земельных участках иных построек, не имеющих тесной связи с землей, определенной в ст. 130 ГК РФ (киосков, навесов, заборов, строитель-

ных вагончиков и т.п.). В то же время само по себе наличие на земле временной постройки не изменяет ее статуса на «застроенные земли», поскольку не произошло преобразование земельного участка, свойственного земной поверхности при наличии на (под) ней соответствующей недвижимости. Наряду с застроенными землями возможно выделение земель, занятых временными постройками, не обладающими признаками недвижимости, а также свободных от каких-либо построек земель.

Строительству как особому виду деятельности свойственно последовательное выполнение ряда целенаправленных действий, определенный технологический процесс. В строительство включаются геологоразведочные, изыскательские, проектные, монтажные, строительные и подобные работы, результатом которых является создания зданий, строений, сооружений. Как писал И.Л. Брауде, «несомненно относятся к капитальному строительству геологоразведочные и изыскательские работы, подготовка территории строительства, в частности: осушение ее, планировка площадки, снос строений и т.п., т.е. крупные работы, хотя и предшествующие строительно-монтажным работам, но неразрывно с ним связанные» [2. С. 10]. Современным исследователям также свойственно определение сферы строительства различными видами деятельности, связанными с проектированием, проведением инженерных изысканий, возведением зданий и сооружений, а также иных видов деятельности, направленных на создание объектов недвижимости [3. С. 7].

Таким образом, процесс строительства, процесс застраивания земельного участка довольно длителен по времени. Очевидно, что на подготовительных этапах строительства не может идти речь о наличии «застроенного» земельного участка. Возникает вопрос о том, на какой стадии строительства земельный участок может считаться застроенным; обладает ли таким качеством земельный участок на стадии ведения строительных работ или только после их завершения и появления конечного результата строительства (здания, строения, сооружения). И вопросы эти далеко не праздные, поскольку градостроительное законодательство широко использует термин «застроенный земельный участок». Например, подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам (ст. 44 ГрК РФ). Термин «застроенный земельный участок» упоминается (но не раскрывается) и в актах регионального законодательства.

Объектам недвижимого имущества, определению их дефиниций, свойств и особенностей, правовому режиму посвящено много научных, научно-практических работ. Значительное количество произведений направлено на изучение земельного участка как недвижимости и земли как природного объекта. Чаще всего учеными, прежде всего цивилистами, рассматривается земельный участок и здание, сооружение, на нем находящееся, как абсолютно разные объекты, обладающие качеством независимости и обособленности. Признавая с точки зрения действующего российского законодательства самостоятельное существование таких объектов, как земельный участок и расположенный на нем рукотворный объект (здание, сооружение), нельзя не заметить, что укрепление в земную поверхность здания, сооружения ведет к

существенному, более того – кардинальному преобразованию земельного участка и изменению его правового режима.

В юридической литературе здания и сооружения определяются как рукотворная недвижимость, инженерно-строительная конструкция, системы, объекты, возведенные в результате правомерно осуществленной строительной деятельности. Противоправная деятельность (осуществляемая в случае отсутствия права на земельный участок или разрешения на строительство и т.п.) приводит к созданию вещи, на которую не распространяются правила о зданиях и сооружениях (самовольная постройка) [4. С. 66–67]. Зданием, сооружением объект признается после ввода его в эксплуатацию. До этого момента – объект, не завершённый строительством. Если объект незавершённого строительства имеет с конкретным земельным участком механическую связь, в силу которой невозможно перемещение объекта незавершённого строительства без несоразмерного ущерба, то он является недвижимым имуществом¹.

Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 18.01.2001 № 91-р были утверждены Методические указания по проведению инвентаризации объектов незавершённого строительства, находящихся в федеральной собственности. В названном нормативном акте для объектов незавершённого строительства определены уровни организации подготовительных и строительно-монтажных работ, характерных для различных стадий строительства: начальной (от 0 до 15%), средней (свыше 15 до 50%), высокой (свыше 50 до 75%), завершающей (свыше 75 до 99%). Начальной стадии строительства соответствует следующий уровень работ: завершены изыскательские и проектные работы; определены поставщики оборудования и материалов; выполнены работы по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта. Средняя стадия строительства характеризуется завершением изыскательских и проектных работ; наличием поставок оборудования и материалов; окончанием работ по возведению стен и конструкции крыши; выполнением работ по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта; началом работ по монтажу технологического оборудования и внутренних систем. Если исходить из того, что объект незавершённого строительства является недвижимым имуществом, то вряд ли можно признавать существование такого объекта на первоначальной стадии строительства. Для отнесения земельного участка к застроенным в силу наличия на нем объекта, не завершённого строительством, требуется, чтобы были начаты работы по возведению стен.

В литературе, как юридической, так и специальной, делаются попытки разграничения зданий и сооружений. Существует также точка зрения, что разграничивать здания и сооружения нет нужды, поскольку оборот этих объ-

¹ Объекты незавершённого строительства прямо названы недвижимым имуществом в ст. 130 ГК РФ, а также в иных нормативных правовых актах. Распространение на объекты незавершённого строительства правового режима недвижимости позволяет усомниться в позиции В.А. Алексеева о том, что «объект незавершённого строительства – изменения на земельном участке, непосредственно направленные на создание нового здания или сооружения, а равно реконструируемое здание или сооружение» [1. С. 10]. Некие изменения на земельном участке не позволяют их квалифицировать как объект гражданских прав, как имущество, существующие независимо от земельного участка, а незавершённый строительством объект, как объект, который в силу связи с землей является непередаваемым, признается в качестве недвижимой вещи.

ектов, их правовой режим идентичны. В целом же можно констатировать, что различие между данными объектами недвижимости проводится в зависимости от предназначенности (непредназначенности) их для размещения людей [1. С. 9]. С принятием ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» появилось легальное определение в одном законе здания и сооружения. Юридически важно подчеркнуть, что здания, сооружения – объекты, введенные в эксплуатацию либо признанные государством в качестве законченных строительством объектов, когда разрешение на ввод в эксплуатацию не требуется.

Исследователями обращается внимание на такой важный отличительный признак объектов недвижимости от временных построек, как «их постоянство, бессрочность связи с землей» [4. С. 61 – 62]. Можно встретить судебные решения, поддерживающие такой подход. Так, в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2009 по делу А-56-40756/2006 было указано, что «временными сооружениями являются объекты, по своим техническим характеристикам не подпадающие под понятие недвижимого имущества, а также объекты, имеющие вспомогательное назначение по отношению к основному сооружению, возведенные на период осуществления определенной деятельности на земельном участке, не отводившемся для создания объектов капитального типа, и подлежащие демонтажу после того, как отпадет необходимость в их использовании».

Среди объектов недвижимости в ст. 130 ГК РФ не названо строение. В то же время перечень ст. 130 является открытым, и самовольную постройку законодатель в ст. 222 ГК РФ определяет как дом, строение и иное недвижимое имущество. Земельный и Градостроительный кодексы употребляют термин «строение» наряду со зданием, сооружением.

В действующих нормативных актах термин «строение» используется как для обозначения объектов капитального строительства, так и временных построек (см., например, ст. 39.1 Лесного кодекса РФ, п. 2 ст. 10 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации). Употребление в ЗК РФ и ГрК РФ строения в одном ряду со зданием, сооружением позволяет предположить, что законодатель в данном случае имеет в виду строение как капитальный объект. Строение следует относить к разновидности недвижимого имущества, если оно имеет прочную связь с землей, в результате которой перемещение без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно.

В целом застройка земель связана с появлением объектов, признаваемых недвижимым имуществом: здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также самовольно возведенной постройки. Наличие у таких объектов признака стационарности (прикрепленности к земле, то есть наличие с ней механической связи и невозможности перенесения объектов без определенного ущерба на другое место, а также изначальная непредназначенность объекта для перемещения в пространстве) свидетельствует о преобразовании соответствующей части земной поверхности и изменении ее правового режима.

Важное значение имеет разграничение правомерной и неправомерной застройки. Самовольно возведенный объект с позиции гражданского законодательства не является объектом прав, и ведение строительства без правовых

оснований (лицензии на недропользование, при отсутствии правоустанавливающих документов на использование соответствующих природных объектов и т.п.) рассматривается законодателем как правонарушение. Соответственно до признания права на самовольно возведенный объект, например, по решению суда, этот объект фактически существует, но как объект юридически «невидим», он является предметом правонарушения. Представляется, что если нормативные правовые акты не содержат специальной оговорки, термин «застроенный земельный участок» означает земельный участок, на котором (под которым) находятся законно возведенные рукотворные объекты недвижимости или законность которых была признана в установленном законом порядке, то есть имеет место правомерная застройка.

Литература

1. *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация права: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2008. 49 с.
2. *Брауде И.Л.* Договоры по капитальному строительству в СССР. М., 1952. 255 с.
3. *Кузнецова С.А.* Административно-правовое регулирование в сфере строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. 24 с.
4. *Кузьмина И.Д.* Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. 432 с.
5. *Новый словарь иностранных слов.* Более 60 000 слов и выражений / под ред. В.В. Адамчик. М., 2009. 1152 с.