научной конференции. Ответственный редактор А.М. Судариков. 2019. С.155-162.

2. Никифорова Е.Н., Отто И.П. Правоведение: краткий курс лекций. – Санкт-Петербург: РГГМУ, 2020.

3. Конституция (Основной закон) Российской Социалистической Федеративной Советской Республики (принята V Всероссийским Съездом Советов в заседании от 10 июля 1918 г.) (Электронный периодический справочник) // Система Гарант «Гарант-Классик» (мобильный).

4. Конституция (Основной закон) Союза Советских Социалистических Республик (утверждена постановлением Чрезвычайного VIII Съезда Советов Союза Советских Социалистических Республик от 5 декабря 1936 г.) (Электронный периодический справочник) // Система Гарант «Гарант-Классик» (мобильный).

5. Конституция (Основной закон) Союза Советских Социалистических Республик (принята на внеочередной седьмой сессии Верховного Совета СССР девятого созыва 7 октября 1977 г.) (Электронный периодический справочник) // Система Гарант «Гарант-Классик» (мобильный).

6. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с поправками и изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года) (Электронный периодический справочник) // Система Гарант «Гарант-Классик» (мобильный).

7. Президент Российской Федерации: Официальный сайт. [Электронный ресурс]. URL: http://state.kremlin.ru (3 июля 2020).

УДК 725.8:347.214.2
ГРНТИ 10.27

ПЛОСКОСТНОЙ СТАДИОН КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2021.2.93.2.1562

Половцев И.Н.
Главный инженер ГАОУ ВО ЛО
«Ленинградский государственный университет им.А.С.Пушкина»,
196605, Санкт-Петербург, Пушкин, Петербургское шоссе, 10

FLAT STADIUM AS A REAL ESTATE

I.N. Polovtsev
Chief Engineer of Leningrad State University after A.S.Pushkin,
196605, Saint-Petersbug, Pushkin, Peterburgskoe sh., 10
ORCID 0000-0002-7689-5395

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена вопросу возможности отнесения к объектам капитального строительства и к объектам недвижимости плоскостного стадиона. Автор на основе анализа общего и специального законодательства приходит к выводу, что объект спорта – плоскостной стадион должен являться объектом недвижимости. Его позиция подкрепляется актуальными письмами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

ABSTRACT

The article is devoted to the question of the possibility of attributing a flat stadium to capital construction objects and real estate objects. Based on the analysis of general and special legislation, the author comes to the conclusion that a sports object - a flat stadium should be a real estate object. His position is supported by current letters from the Ministry of Construction, Housing and Utilities and the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography.

Ключевые слова: плоскостные спортивные сооружения, недвижимое имущество, улучшения земельного участка, объекты гражданских прав, правовой режим, объект недвижимости, объект капитального строительства, регистрация прав собственности, спортивное сооружение, стадион.

Keywords: real estate object, capital construction object, registration of property rights, sports facility, stadium.

Под понятием «стадион» понимается место занятий спортом и физической культурой, а также место проведения массовых спортивных соревнований. Для многих организаций, например для образовательных, является важным не только физическое наличие стадиона, но и возможность оформить его как объект недвижимости, находящийся в их владении и пользовании.

Безусловно, если под понятием «стадион» понимается некоторый архитектурно оформленный объект (здание или группа строений), например такие, как стадион «Лужники» в Москве [1], «Петровский» в Санкт-Петербурге [2], «Фишт» в Сочи [3] или «Альянц-Арена» в Мюнхене, то не возникает вопросов о том, следует ли относить

такие строения к объектам капитального строительства, и к объектам недвижимости.

Если же под понятием «стадион» понимать не только обособленный архитектурно завершенный объект, а и некоторый специально оборудованный для занятий спортом участок земли, возникают определенные сложности [4].

В настоящее время продолжается дискуссия о разграничении понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» [5, 6], в том числе применительно к «поверхностным улучшениям». Одной из причин дискуссии является несогласованность терминологии в различных отраслях права [7]. Прочная связь с землей, как единственный критерий определения недвижимой вещи ставится отдельными авторами под сомнение [8]. Полагаем, что следует поддержать позицию [9], согласно которой объект должен признаваться самостоятельным, если он возведен легально и предназначен для самостоятельного использования, то есть не является принадлежностью главной вещи.

Пункт 1 статьи 130 части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации относит к понятию недвижимой вещи («недвижимого имущества» или «недвижимости») земельные участки, участки недр, а также объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. В этом же пункте явно указано, что к недвижимым вещам относятся, в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства [10].

На первый взгляд формулировки статьи 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации препятствуют регистрации плоскостного стадиона, не являющегося архитектурным объектом, в качестве объекта недвижимости, поскольку такой открытый плоскостной стадион не может быть отнесен к объектам капитального строительства. Согласно определению, данному в пункте 10 статьи 1 Градостроительного Кодекса, объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка: замощения и других подобных покрытий [11]. Формулировка понятия «некапитального строения или сооружения», введенная в Градостроительный кодекс в 2018 году [12] сразу исключает некапитальные строения из претендентов на отнесение к объектам недвижимости, поскольку для некапитальных объектов заведомо декларируется отсутствие прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж, а также их последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик этих объектов.

Позиция Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенная в пункте 38 Постановления от 23 июня 2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", согласно которой «замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью» [13], существенно затрудняет вопрос регистрации плоскостного стадиона в качестве объекта недвижимости.

В настоящее время судебная практика позволяет рассматривать открытый стадион как имущественный комплекс, при наличии в его составе объектов, которые могут быть отнесены к категории объектов недвижимости (объектов капитального строительства).

Так в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 октября 2010 года №6200/10 [14] суд рассматривал стадион «Химик» как единый комплекс полей (городошная и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков) и строений (административное здание стадиона, раздевалка, туалет и водопроводная будка).

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 28 мая 2013 года №17085/12 охарактеризовал стадион, представляющий собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением (включая бытовое помещение площадью 36,2 квадратных метра, имеющее бутобетонный ленточный фундамент глубиной заложения до 1 метра, каменные стены, железобетонные перекрытия, бетонные полы, шиферную кровлю) объектом недвижимости [15].

Этот подход продолжает реализовываться в современных судебных решениях. Так Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, рассматривая дело о государственной регистрации права собственности Краснодарского края на футбольное поле площадью 880 кв. м, [16] указал, что исходя из правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28.05.2013 № 17085/12, следует, что стадион стоит рассматривать как единое спортивное сооружение, состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного характера.

По нашему мнению, сохранение подобного подхода, когда возможность отнесения имущественного комплекса к недвижимому имуществу определяется по признакам не основного объекта, а второстепенного. приводит к конфликту между главной и второстепенной вещью (по аналогии с имеющейся проблемой отчуждения земельного участка и возведенного на нем здания [17]).

Согласно позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 38 Постановления от 23 июня 2015 года № 25 [13],

вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (чему корреспондирует абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского Кодекса), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (чему корреспондирует абзац второй пункта 1 статьи 130 того же Кодекса). То есть законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, нежели перечисленное в Гражданском Кодексе.

Согласно пункту 1 статьи 130 части I Гражданского Кодекса Российской Федерации к недвижимости, кроме земельных участков и участков недр относится и «все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [10].

Полагаем, что примененная федеральным законодателем формулировка «в том числе» говорит об открытом перечне объектов, относимых к недвижимости. То есть все объекты, перемещение которых наносит им существенный ущерб, могут рассматриваться как объекты недвижимости. При этом они не обязательно должны относиться к объектам капитального строительства, поскольку ни Градостроительный, ни Гражданский кодексы не устанавливают явную связь между этими понятиями [18].

Исходя из положения об открытом перечне объектов недвижимости мы можем предполагать, что такой перечень может формироваться как за счет выявления в ходе делового оборота объектов, имеющих признаки природной недвижимости, так и за счет определения объектов в специальном законодательстве. Поэтому, решение вопроса об отнесении плоскостного стадиона к объектам недвижимости, полагаем, необходимо рассматривать в рамках не общего, а специального законодательства.

Для стадионов специальным законодательным актом является Федеральный Закон 04 декабря 2007 года «О физической культуре и спорте в Российской Федерации» [19]. Согласно положениям статьи 2 этого Федерального Закона, определены понятия «объект спорта» и «спортивное сооружение».

Спортивное сооружение определено как инженерно-строительный объект, предназначенный для проведения спортивных или физкультурных мероприятий. В определении объекта спорта, указано, что это «объект недвижимого имущества или единый недвижимый комплекс, предназначенные для проведения физкультурных мероприятий и (или) спортивных мероприятий, в том числе спортивное сооружение, являющееся объектом недвижимого имущества» [20]. Следует отметить, что изменениями, внесенными с 11 мая 2021 года [21] из этого определения исключено ранее существовавшее требование наличия пространственно-территориальных границ у спортивного сооружения. Это позволяет считать, что границы объекта спорта (стадиона) не обязательно должны совпадать с границами земельного участка или иметь ограждение.

Стадион представляет собой, с точки зрения Гражданского кодекса, сложную вещь, объединяющий как земельный участок с различными покрытиями, так и различные спортивные снаряды и места для зрителей. Применительно к данной сложной вещи в Гражданском кодексе в 2013 году появилось понятие единого недвижимого комплекса [22].

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации своим приказом от 14 ноября 2017 года №1536/пр утвердило и ввело в действие Свод правил СП 322.1325800.2017. «Спортивные сооружения. Правила проектирования» [23]. Этим сводом правил введены такте понятия как «спортивная зона» (пункт 3.15), «площадка спортивная» (пункт 3.27) и «плоскостное спортивное сооружение» (пункт 3.26).

Согласно утвержденной терминологии, сами спортивные занятия (соревнования) проводятся на спортивной площадке. Пространство, включающее спортивную площадку, техническую зону с местами для участников и судей, а также зону безопасности именуется спортивной зоной. Плоскостное спортивное сооружение, согласно указанного свода правил, представляет собой объект спорта с полем (площадкой) открытого типа для проведения спортивных мероприятий по различным видам спорта. Из чего представляется, что плоскостное спортивное сооружение как минимум включает в себя спортивную зону и места для зрителей.

Поскольку определение плоскостного сооружения дано через понятие объекта спорта, которое заведомо относится к объектам недвижимости, плоскостное сооружение также должно являться объектом недвижимости.

Это подтверждается мнением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2021 года [24], согласно которому спортивные площадки не обладают признаками сооружения и не могут являться объектами капитального строительства. В свою очередь плоскостные спортивные сооружения, по мнению Минстроя, обладают признаками объектов капитального строительства – сооружения.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в своем письме от 03.12.2021 [25] также подтвердила возможность регистрации объекта спорта как объекта недвижимости на основании норм Федерального Закона «О физической культуре и спорте в Российской Федерации».

Изложенное позволяет предполагать, что плоскостное спортивное сооружение, как единый недвижимый комплекс (сложная вещь), включающий в себя часть земельного участка, специально оборудованного для занятий спортом, может и должен являться самостоятельным объектом недвижимости.

Это позволит, в перспективе, решать организациям образования и спорта вопросы регистрации их прав на владение, пользование и распоряжение объектами, не являющимися отдельно стоящими зданиями.

Список литературы:

1. Фарфель М.И., Гукова М.И., Коняшин Д.Ю., Кущенко А.Е., Любарцев А.В. Особенности реконструкции большой спортивной арены стадиона «Лужники» к чемпионату мира по футболу в 2018 году // Вестник НИЦ Строительство. 2017. №3(14). С. 74-92.

2. Козлов Д.В. Проект стадиона им.В.И.Ленина Александра Никольского как пример контекстного подхода в архитектуре 1940-х годов // Научное мнение. 2015. №4-1. С. 183-187.

3. Лабовкин Ф.П. Стадион «Фишт», как одно из выдающихся спортивных сооружений России // Актуальные проблемы безопасности дорожного движения. Материалы 71-й Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Сер. "Актуальные проблемы современного строительства". 2018. С. 248-251.

4. Букаева И.Н., Михольская В.В. Проблемы оформления земельных участков под объектами спорта. // Конституционно-правовые основы ответственности в сфере экологии. Сборник материалов Международных научных конференций. 2019. С. 89-95.

5. Жаркова О.А. «Оборот» объекта капитального строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. №1(232). С. 65-75.

6. Пхалагов Т.С. Понятие и правовой режим объектов капитального строительства как разновидности недвижимого имущества // Научный вестник Волгоградской академии государственной службы. Серия: Юриспруденция. 2011. Т.1, №5. С. 48-54.

7. Половцев И.Н. Проектная деятельность и ее связь со строительным и эксплуатационным переустройством // Интернет-журнал Науковедение. 2016. Т.8., №5(36). С. 56.

8. Панчук А.В. Понятие недвижимости в доктрине, законодательстве и судебной практике // Алтайский юридический вестник. 2021. №1(33). С. 163-166.

9. Хасаншин И.А. Замощение как объект недвижимости // Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения. 2016. Т. 3. С. 406-410.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32, ст. 3301.

11. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1 (часть 1), ст. 16.

12. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 03.08.2018 №342-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2018. №32 (Часть II), ст. 5135.

13. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. №8. Август.

14. Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 №6200/10 по делу №А56-50083/2008 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2011. №1.

15. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 №17085/12 по делу №А32-29673/2011 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2013. №12.

16. Определение Верховного Суда РФ от 01.02.2019 №308-КГ18-24318 по делу №А32-52683/2017 // Верховный Суд Российской Федерации. Электронная справочная. [Электронный ресурс]. URL: https://www.vsrf.ru/lk/practice/appeals (дата обращения 25.12.2021).

17. Кузьмина И.Д., Краснова С.А. Проблемы правового режима недвижимости // Алтайский юридический вестник. 2013. № 3 (3). С. 88-95.

18. Жаркова О.А. Правовая природа объекта капитального строительства в свете норм градостроительного законодательства // Правоведение. 2013. №3 (308). С. 91-104.

19. О физической культуре и спорте в Российской Федерации. Федеральный закон от 04.12.2007 №329-ФЗ. // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. №50, ст. 6242.

20. Физкультурно-спортивные сооружения: учебно-методическое пособие для обучающихся направления подготовки 49.03.01 «физическая культура» / И.В. Епишкин, Н.А. Грублене, С.А. Крюков. – Симферополь: ФГАОУ ВО «КФУ им. В. И. Вернадского», 2019. 80 с.

21. О внесении изменений в статью 2 Федерального закона "О физической культуре и спорте в Российской Федерации. Федеральный закон от 30.04.2021 №138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. №18, ст. 3082.

22. Маренин А.В. Понятие недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Научный электронный журнал Меридиан. 2020. №18(52). С. 144-146.

23. СП 332.1325800.2017. Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования. М.: Минстрой России, 2017, 137 с.

24. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13.09.2021 № 22429-ог/08. Документ не опубликован. Архив автора.

25. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 03.12.2021 № 11-02098/21. Документ не опубликован. Архив автора.