

## **Статья «Отнесение водопроводных и канализационных сетей к недвижимому или движимому имуществу: обзор судебной практики и подходов судов по данному вопросу»**

Авторы: Искендеров Роман Русланович, заместитель генерального директора ООО «ГК Водоканал Эксперт», кандидат юридических наук. Захарова Елена Леонидовна, руководитель Центра экспертиз ООО «ГК Водоканал Эксперт».

Контактная информация: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Водоканал Эксперт», <http://vodokanal.expert>.

Аннотация: водопроводные и канализационные сети относятся к объектам недвижимого имущества, если подпадают под признаки линейных сооружений, являются законченными устройствами, составляющими единый функциональный комплекс (систему), строительство предусматривалось проектной документацией и осуществлялось на основании согласованной в установленном порядке разрешительной документации на строительство соответствующего здания, к которому они подведены, являются самостоятельными объектами и имеют вспомогательное назначение по отношению к зданию, к которому они подведены.

Ключевые слова: сети, линейный объект, регистрация, самостоятельное назначение, сложная вещь, вспомогательное назначение.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 N 9626/08.
8. Постановление Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 N 1160/13.

9. Определения Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520, от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638.
10. Определение Верховного Суда РФ от 14.07.2017 N 309-ЭС17-9073 по делу N А07-30199/2015.
11. Определение Верховного Суда РФ от 26.01.2018 N 301-КГ17-21466 по делу N А39-574/2017.
12. Определение ВС РФ от 12.07.2019 N 307-ЭС19-5241 по делу N А05-879/2018.
13. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.04.2016 N Ф01-832/2016 по делу N А28-4886/2015.
14. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.05.2017 N Ф06-20862/2017 по делу N А65-10880/2016.
15. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.06.2018 N Ф01-2122/2018 по делу N А43-17268/2017.
16. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.04.2019 по делу N А29-4430/2018).
17. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 по делу N А36-12764/17.

Вопрос об отнесении водопроводных и канализационных сетей к движимому или недвижимому имуществу на сегодняшний день разрешен, в том числе с учетом сложившейся судебной практики и разъяснениям Федеральной налоговой службы.

ООО «ГК Водоканал Эксперт» сталкивается с необходимостью государственной регистрации прав на водопроводные и канализационные сети в рамках решения различного рода вопросов, в том числе тарифообразования, когда у регулируемой организации должны быть законные основания владения имуществом, с помощью которого оказываются услуги энергоснабжения, а тарифный орган должен проверять законность заключенных договоров аренды или концессионных соглашений (Определение Верховного Суда РФ от 24.05.2018 N 48-АПГ18-9, Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 23.05.2018 N 48-АПГ18-8), в рамках подготовки документации для заключения концессионных соглашений, помощи в подготовке заявки и приложений к ней в целях софинансирования строительства или реконструкции очистных сооружений (и канализационных сетей к ним) за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства согласно Постановлению Правительства РФ от 26.12.2015 N 1451, и др.

Вопрос о принадлежности того или иного сооружения к категории недвижимости решается в каждом конкретном случае исходя из объективных технических характеристик, влияющих на возможность перемещения таких сооружений без несоразмерного ущерба их назначению. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться судом

с учетом всех документов, имеющихся в материалах дела. Прочная связь с землей и невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению - это только одна часть признаков, характеризующих объект как недвижимость (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 N 9626/08).

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания федерального закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац. 1 и 2 пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (Определения Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520, от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638).

Объект недвижимости не тождественен понятию «сооружение», который является специальным понятием градостроительного законодательства (постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 по делу N А36-12764/17)

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 24.09.2013 N 1160/13, объекты, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и выполняющие лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, не могут быть признаны недвижимостью независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с таким земельным участком.

Таким образом, вопрос о принадлежности имущества к категории недвижимого имущества может быть разрешен судом с учетом его технических параметров исходя из наличия или отсутствия у него самостоятельного функционального назначения, позволяющего рассматривать его в качестве объекта гражданского права.

Трубопроводы и другие подобные сооружения относятся к линейным объектам. Права на линейные объекты, имеющие признаки объекта недвижимого имущества, подлежат государственной регистрации (пункт 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

С 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ). Ранее действовавший Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утратил силу с 1 января 2020г.

Права на объекты недвижимости, возникшие до 31 января 1998 года, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав на объекты обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, или совершенной сделки с указанным объектом недвижимости. Заявление о государственной регистрации указанных в настоящей части прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости (ст. 69 Закона №218-ФЗ).

Основаниями для осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на сети являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (пункт 2 статьи 14 Закона 218-ФЗ).

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в следующих случаях:

- капитальный или текущий ремонт линейного объекта;

- размещения водопроводов и водоводов всех видов, для которых не требуется разрешения на строительство.

- размещения линейных сооружений канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для которых не требуется разрешения на

строительство (статья 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300).

Документы о правах на земельные участки, земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, при размещении на них сетей не требуется оформлять.

Права на водопроводные и канализационные сети подлежат государственной регистрации в случаях, если такие сети:

- поставлены на учет как сооружения, поименованы в качестве различного вида сетей (водопроводные, канализационные), являются подземными и имеют такую характеристику как протяженность, подпадают под признаки линейных сооружений;

- являются законченными устройствами, составляющими единый функциональный комплекс (систему);

- строительство предусматривалось проектной документацией и осуществлялось на основании согласованной в установленном порядке разрешительной документации на строительство соответствующего здания, к которому они подведены;

- являются самостоятельными объектами и имеют вспомогательное назначение по отношению к зданию, к которому они подведены. Критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение имеет непосредственную связь (технологическую, функциональную, целевую, эксплуатационную и т.п.) и выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию (Определение Верховного Суда РФ от 26.01.2018 N 301-КГ17-21466 по делу N А39-574/2017);

- государственная регистрация на административное здание не исключает возможности регистрации объектов вспомогательного использования (Определение Верховного Суда РФ от 14.07.2017 N 309-ЭС17-9073 по делу N А07-30199/2015, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2017 N Ф09-1010/17 по делу N А07-30199/2015).

Для строительства водопроводных и канализационных сетей не требуется получение разрешения на строительство (пункт 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Также имеется судебная практика о признании сети инженерно-технического обеспечения здания движимым объектом, в связи с отсутствием доказательств, однозначно свидетельствующих о создании спорного объекта именно как объекта недвижимости, существующего самостоятельно, а не как часть благоустройства, предназначенная для инженерно-технического обеспечения здания (многоквартирного жилого дома) (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.04.2016 N Ф01-832/2016 по

делу N А28-4886/2015). В рамках названного дела рассматривалось заявление товарищества собственников жилья о признании права собственности на сети за ним, что в силу жилищного законодательства невозможно, правами общей долевой собственности на сети, созданные за счет средств собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, обладают данные собственники.

Застройщик, осуществлявшим строительство водопроводных и канализационных сетей на привлеченные денежные средства граждан и юридических лиц, не является собственником данных сетей. Признание права собственности возможно, если сети созданы застройщиком исключительно за свой счет (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.06.2018 N Ф01-2122/2018 по делу N А43-17268/2017).

В случае, если застройщик осуществил строительство сети в рамках договора инвестирования, а не в рамках подрядных работ по строительству жилого дома, спорное сооружение не относится к общему имуществу многоквартирного дома, является отдельным результатом строительства и относится к самостоятельным объектам, право собственности на которое подлежит признанию за застройщиком (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.05.2017 N Ф06-20862/2017 по делу N А65-10880/2016).

В Письме ФНС России от 20.04.2020 N БС-4-21/6581@ «О предоставлении информации по запросу» (вместе с «Информацией о правоприменительной практике, касающейся квалификации недвижимого имущества, в т.ч. в целях исчисления налога на имущество организаций») рассмотрена судебная практика о квалификации недвижимого имущества. В отношении сетей приведены следующие выводы из судебной практики:

1. Основные средства, входящие в состав тепловой электростанции (система электроснабжения тепловой электростанции, канализация бытовая, канализация ливневая, канализация напорная, канализационно-насосная станция, сети водоснабжения наружные, очистные сооружения и др.), являются ее составной частью и относятся к сложной вещи (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.04.2019 по делу N А29-4430/2018).

2. Отдельные объекты признаются неотъемлемой частью зданий и включаются в их состав (например, коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации; оборудование встроенных котельных установок, водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации) (Определение ВС РФ от 12.07.2019 N 307-ЭС19-5241 по делу N А05-879/2018).

В рамках настоящей статьи рассмотрены некоторые вопросы, касающиеся отнесения водопроводных и канализационных сетей к недвижимому или движимому имуществу. В полном объеме вопросы

рассматриваются в рамках проводимых ООО «ГК Водоканал Эксперт» регулярных вебинаров по различным направлениям деятельности организаций, оказывающих услуги холодного водоснабжения и водоотведения. Более подробная информация о проводимых вебинарах, аналитическая и иная информация размещены на сайте ООО «ГК Водоканал Эксперт» [www.vodokanal.expert](http://www.vodokanal.expert) (электронная почта: [info@vodokanal.expert](mailto:info@vodokanal.expert), тел. +7 495 111 5298).