

УДК 72.04 + 711.03 + 69.05

О ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

М.Д. Воронина

В статье освещены вопросы, связанные с применением правовых положений при возникновении права собственности на объекты капитального строительства вспомогательного использования, а также вопросы возникновения авторских прав на данные объекты. Данные объекты имеют свою специфику образования, при их создании не требуется разрешение на строительство. Кроме того, предусмотрен специальный упрощенный порядок возникновения прав на них. Но, тем не менее, на законодательном уровне правовой статус данных объектов до конца не разрешен.

Ключевые слова: архитектурная деятельность, разрешение на строительство, вспомогательные объекты, интеллектуальные права на произведения.

Вопрос о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых не требуется разрешения на строительство, вызывает оживленную дискуссию среди юридического сообщества.

Законодательством предусмотрено, что разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного населенного пункта и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций. Определение перечня объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, относится к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации [1]. Получение разрешения при строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования не требуется [2].

К сожалению, в современном законодательстве отсутствует официальная трактовка понятия «объект вспомогательного использования». Практика исследования причин возникновения данной категории объектов, как вспомогательных, исходит из оснований отсутствия возможности самостоятельной эксплуатации данных объектов, так как целью создания их является обслуживание основных объектов капитального строительства, таких как, например, производственные объекты. При этом, количество таких объектов в последнее время постоянно растет, поэтому приобретение прав на них весьма значимо. Что же все-таки представляет собой данный вид объектов? Согласно п. 10 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 г.

№ 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий» [3] к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения, либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства. В соответствии с утвержденным приказом Росстандарта от 23.12.2010 № 1059–ст. национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 54257–210 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» [4] к сооружениям пониженного уровня ответственности относятся: теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания, бытовки вахтового персонала и другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребывания в них людей. Кроме того, объекты вспомогательного использования, хотя и могут быть ограничены в сроке их службы, исходя из своего предназначения, однако не могут быть отнесены к временным постройкам, которые не являются объектами капитального строительства.

Право собственности на данные объекты возникает с момента государственной регистрации права в порядке, установленном ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5] (далее – Закон о регистрации). При этом, установлено, что документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества (если для его строительства, реконструкции не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим его описание, является декларация о таком объекте недвижимого имущества. Отсюда следует, что требование о разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию отсутствует.

Возможность проведения государственной регистрации прав в порядке, предусмотренном ст. 25.3 Закона о регистрации, зависит от разрешения вопроса об отнесении того или иного объекта к категории вспомогательных. Пробелы в законодательстве, связанные с отсутствием понятия «объект вспомогательного использования» и критериев отнесения их к вспомогательным, приводят к тому, что органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, весьма затруднительно принять решение о возникновении права собственности на подобного рода объекты.

Необходимо отметить, что и судебная практика складывается в данном вопросе также неоднозначно. Единственным бесспорным критерием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспо-

могательную или обслуживающую функцию. Указанные выводы подтверждаются многочисленной судебной практикой, в том числе постановлениями Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.01.2013г. № Ф03-6096/2012 по делу № А51-5654/2012 [6], Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.10.2012 по делу № А45-8245/2012 [7]. Так, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа при рассмотрении спора о признании вспомогательным строением здания проходной на подстанции отмечает: «Суд первой инстанции обоснованно указал на то, что здание проходной не может самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению при осуществлении коммерческой деятельности отдельно от подстанции, следовательно, является вспомогательным объектом, необходимым для использования с основным производственным объектом».

Ст. 51 Градостроительного кодекса предусмотрены также иные случаи, если в соответствии с настоящим Кодексом законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется [2]. Таким образом, законодательством субъектов должны быть определены перечни объектов, для строительства которых не требуется разрешение. К сожалению, субъекты Российской Федерации либо не составили данные перечни объектов, либо их сузили, тем самым значительно усложнив ситуацию для получения титула собственника на такие объекты.

Анализ свидетельствует, что при создании объектов вспомогательного назначения заинтересованные лица сталкиваются с серьезными трудностями в оформлении права собственности на них.

Следует обратить внимание и на такой аспект рассматриваемой проблемы, как возникновение авторского права на объекты вспомогательного использования. Согласно ст. 1255 Гражданского кодекса Российской Федерации [8] интеллектуальные права на произведения науки, литературы и искусства являются авторскими правами. К объектам авторских прав отнесены произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства, в том числе в виде проектов, чертежей, изображений и макетов (ст.1259) [8]. Необходимо принимать во внимание, что официальная трактовка дефиниции «произведения» в законодательстве отсутствует, что, по мнению многих ученых, является существенным недостатком законодательства [9]. С одной стороны, действительно, легальная дефиниция систематизирует реализацию и применение авторского права как института. С другой стороны, определение понятия «произведения» требует взвешенного подхода. В связи с этим, предлагается следующая ее формулировка: «Произведение как объект права интеллектуальной собственности – это результат интеллектуальной деятельности автора, отличающийся творческим характером и новизной и выраженный в объективной форме» [10].

В.И. Серебровский определяет понятие «произведение» как «совокупность идей, мыслей и образов, получивших в результате творческой деятельности автора свое выражение в доступной для восприятия человеческими чувствами конкретной форме, допускающей возможность воспроизведения» [11].

Анализ существующего понятия «архитектурное решение» – авторский замысел архитектурного объекта – его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте [1], свидетельствует, что данное определение практически совпадает с дефиницией «произведение». В.Н. Лисица, исходя из такого понимания «произведения», пришел к выводу, что «произведением архитектуры» следует признать «архитектурное решение» – авторский замысел архитектурного объекта – его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте. Оно является нематериальным благом, и для возникновения и охраны авторских прав на этот объект необходимо, чтобы оно было выражено в какой-либо объективной форме, в том числе в письменной. И такой объективированной формой выражения выступает архитектурный проект – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для участия архитектора. Архитектурный объект (здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства) создан на основе проекта и также выступает объективированной формой выражения произведения архитектуры. С определенной долей условности его можно рассматривать как экземпляр произведения [12]. Считаем, что данное определение может быть рассмотрено в таком содержании и соответствует понятию «произведения архитектуры».

В отношении авторских прав на объекты капитального строительства вспомогательного использования, необходимо учитывать, что данные объекты, хотя и носят характер «второстепенных объектов», но это обстоятельство не исключает их из числа полноценных объектов капитального строительства. Поэтому при их создании необходимо учитывать следующее условие – отсутствие необходимости получения разрешения на строительство по данному виду объектов, не является основанием для исключения стадии проектирования. Архитектурно-строительное проектирование

осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и, следовательно, создание данных объектов также относится к результатам интеллектуальной деятельности.

Библиографический список

1. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. № 169–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4473.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: от 24 декабря 2004 г. № 190–ФЗ (с изменениями) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. I). – Ст. 17.
3. Технический регламент о безопасности зданий: Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 1. – Ст. 5.
4. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования: Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 54257–210. Текст ГОСТа приводится по официальному изданию Стандартиформ (Москва, 2011 г.). Дата введения – 1 сентября 2011 г.
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
6. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 22 января 2013 г. № Ф03-6096/12 по делу № А51-5654/2012 по заявлению ОАО к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации права собственности.
7. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10 октября 2012 г. № Ф04-4530/12 по делу № А45-8245/2012 по заявлению ООО к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области об оспаривании решения об отказе в государственной регистрации права собственности.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая): Федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru>.
9. Кондратьева, Е. Критерии отнесения произведений к объектам авторских прав. Проблемы правового регулирования / Е. Кондратьева // Интеллектуальная собственность. Авторское право и смежные права. – 2010. – № 8. – С. 22–29.
10. Цветков, Д. Что охраняет авторское право / Д. Цветков // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 3. – С. 5.
11. Серебровский, В.И. Вопросы советского авторского права / В.И. Серебровский. – М., 1956. – С. 32.
12. Лисица, В.Н. Правовое регулирование архитектурной деятельности / В.Н. Лисица // Жилищное право. – 2009. – № 8. – С. 51–71.

[К содержанию](#)