

КОЛЛЕГИЯ АДВОКАТОВ



Основана в 2000 году

ПАРТНЕРСТВО ВО ИМЯ УСПЕХА

КЕМЕРОВО-ТОМСК-ТЮМЕНЬ-ЕКАТЕРИНБУРГ-НИЖНИЙ НОВГОРОД-МОСКВА

«ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СООРУЖЕНИЯ»

сопредседатель коллегии
Переладов А.В.

Екатеринбург 2014

Практическое применение

Вопрос о соотношении сооружений с землей и (или) с другим расположенными на ней объектами недвижимости

- Споры о признании вещи самовольной постройкой – статья 222 ГК РФ;
- Споры связанные с признанием права собственности на недвижимое имущество;
- Споры об обжаловании действий ФРС;
- Споры о признании права собственности отсутствующим.

Понятие сооружения

Понятие сооружения в законодательстве РФ:

ФЗ № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» –

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (п. 23 статьи 1) ;

Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94, утверждённый постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 года № 359:

Сооружения - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путём выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

Примеры: нефтяная скважина, плотина, эстакады, мосты, автодороги, железные дороги, устройства для передачи энергии и информации.

Соотношение дефиниций

«Недвижимые вещи» - объект имущественных отношений. Имущественные отношения, право собственности, их объем, содержание и объекты подлежат регулированию только гражданским законодательством (статьи 2 и 128 ГК РФ).

Правоотношения складывающиеся в связи со строительной деятельностью, эксплуатацией зданий и сооружений по их назначению, не устанавливают признаки «вещи», как объекта имущественных отношений, вещных прав. (принцип специализации)

Дефиниции иных правовых актов, являются субсидиарными (Постановление Президиума ВАС № 1160/13 от 24.09.2013 г.)

Пример:

- Спортивное сооружение – ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации» (статья 2);
- Объект культурного наследия – ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» (статья 3);
- Объект капитального строительства, вспомогательный объект – Градостроительный кодекс РФ (статьи 1 и 51);

ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ГК РФ (ст. 130 ГК РФ):

№ 1 – Прочная связь с землей (физический, «природный» признак вещи);

№ 2 Невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению (юридический признак, вещь в обороте. Пример - статья 222 ГК РФ);

«Сооружение» прямо указано в статье 130 ГК РФ как объект недвижимого имущества.

Признак № 1

«Неразрывная связь с земельным участком»

- Признак прочной связи с землей, свидетельствует о наличии свойства неразрывности присущего неделимой вещи (статья 133 ГК РФ) – характеризует физические характеристики вещи;
- Взаимосвязь с принципом земельного законодательства: «единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов» – пункт 5 статьи 1, статья 35 ЗК РФ, статьи 273 и 552 ГК РФ;

Признак № 2

«невозможность перемещения объекта без причинения несоизмеримого ущерба его назначению»

- Взаимосвязь с признаком № 1 – невозможность отделения от земли вещи без ее повреждения;
- «Назначение вещи» является самостоятельным свойством, обусловленным правовой природой вещного, «абсолютного права» на вещь:
 - а) Удовлетворение своих потребностей за счет конкретной вещи;
 - б) Исчерпывающее содержание вещного права и способов его защиты;

Дополнительные признаки недвижимого имущества

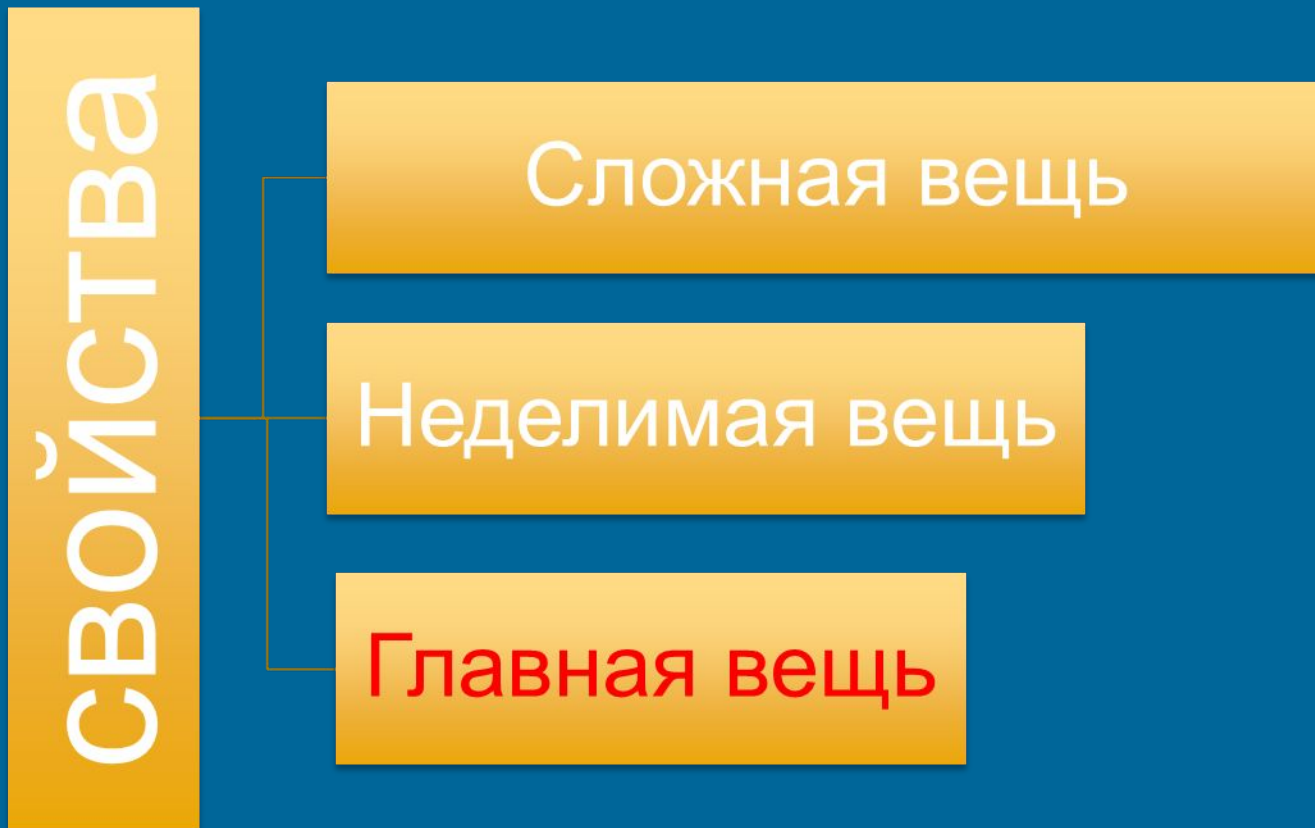
Определением ВАС РФ от 01.09.2008 N9626/08 по делу NA08-7744/06-5 (предмет спора – признание права собственности на бетонированную производственную площадку) расширены признаки недвижимого имущества :

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы **независимо от земельного участка**, на котором он находится;
- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы **независимо от других** находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;
- объект **изначально** создавался в качестве самостоятельного объекта недвижимости;

Отличительные особенности дополнительных признаков:

- касаются не объективных (физических) характеристик вещи, а ее места в обороте, установление связи с иными объектами;
- выявление признаков самовольной постройки (**статья 222 ГК РФ**);
- необходимость судебной оценки “абсолютного права” его ценности, “полезных свойств” для обладателя без земельного участка и иных объектов недвижимого имущества;
- судебная оценка права собственности и его ограничение без установленных законом оснований (статьи 35 и 55 Конституции РФ, статья 1 ГК РФ и статья 1 Протокола Конвенции “О защите прав человека и основных свобод);
- установление квалифицирующих признаков вещи, не исключаящих наличие у объекта признаков недвижимого имущества;

самостоятельные полезные свойства и виды вещей



СХОДСТВО И РАЗЛИЧИЕ КАТЕГОРИЙ ВЕЩЕЙ

	Объект права		Соотносимость частей вещи	Оборот частей вещи
	единое целое	части вещи		
Неделимая вещь (единый недвижимый комплекс)	да	нет	Единый объект	нет
Сложная вещь	нет	да	Общее назначение	да
Главная вещь и принадлежность	нет	да	Общее назначение Доминантное обслуживание	да

Земля и строение

Принцип *superficies solo cedit*

Три основных подхода:

1. Приоритет строения над землей (советский период, отсутствие в статье 130 ГК РФ земли в качестве самостоятельного объекта, статья 552 ГК РФ – земля вслед за строением = статья 33,36 ЗК РФ);
2. Паритетный – земля и строения независимы: **а)** статья 130 ГК РФ; **б)** статья 35 ЗК РФ;
3. Приоритет земли. Статья 135 ГК РФ - земля главная вещь, строение – принадлежность (Чубаров В.В., судебная практика)

Недостатки подходов № 2 и 3:

1. Статья 130 ГК РФ и статья 9 Конституции РФ – земля сложный, гибридный частно-публичный объект. Основа жизнедеятельности;
2. Оборот ЗУ на ряду со строениями, зданиями, их частями (помещения, квартиры), объектами незавершенного строительства (ФЗ № 221-ФЗ и 122-ФЗ);
3. Статья 135 ГК РФ – взаимоотношение двух вещей, статья 130 ГК РФ – прочная связь, пункт 11 Постановления Пленума № 11 от 24.03.2005, статья 1 ЗК РФ и статья 35 ЗК РФ – недопустимость отчуждения без земли, **возможность изменить оборот сложной и главной вещи (их частей и обслуживающей вещи) договором;**
4. Прочная, неразрывная связь = неделимая вещь – единый недвижимый комплекс 133.1 ГК РФ (**Германия**);

Постановление Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 N ВАС-9626/08 по делу NA08-7744/06-5

(бетонированная площадка – недвижимое имущество)

Определение о передаче дела в Президиум ВАС РФ от 01.09.2008 г.

- обладание объектом полезными свойствами, независимыми от земельного участка;
- обладание объектом полезными свойствами, независимыми от иных объектов недвижимого имущества;

Судебные акты оставлены в силе

Однако, формируется прямо противоположная практика ФАС ПО от 24.02.2012 дело № А57-6778/2011 – замощенная площадка, 1970 г., указанная в плане приватизации. Отказ в регистрации ФРС: не имеет самостоятельного значения, улучшение земли, не создавалась как объект недвижимости, ссылка на Постановление ВАС № 9626/08. **В удовлетворении отказано** = судебные акты по делу № А33-19524/12 (бетонированная площадка цеха ЖБК).

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08 по делу N А56-31923/2006

Признание права собственности на сеть гидротехнических сооружений (мелиоративное сооружение):

1. Не имеет самостоятельного функционального назначения (статья 135 ГК РФ «Главная вещь и принадлежность»);
2. Фактически признаки неотъемлемой части земельного участка (статья 133 ГК РФ «Неделимая вещь») – неотделимые улучшения, без которых ЗУ не сможет использоваться по назначению;

Аналогично – ФАС ВВО от 13.02.2014 – стрелковый стенд с ограждающим валом, применена статья 134 ГК РФ, с указанием на признаки 133.1 ГК РФ

Определение ВАС РФ от 29.12.2011 N17547/11 по делу NA80-77/2011

Отказано в признании автомобильной дороги самовольной постройкой:

- Покрытие из отсыпки грунтом;
- Не отвечает признакам недвижимого имущества ст.130 ГК РФ;
- Является движимым имуществом;
- Тезис «улучшение земли» - Определение ВАС № 9626/2008 – отсыпка, замощение, асфальтирование – улучшение полезных свойств земельного участка;

замошение, бетонирование - улучшение земли

- **Статья 11.1 ЗК РФ** - земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;
- **Статья 261 ГК РФ** - право собственности на земельный участок распространяется на поверхностный (почвенный слой), водные объекты и находящиеся на нем растения;
- **Закон «О недрах»** - Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения;
- **Гост № 27593-88 «Почвы»**. Почва - самостоятельное естественно-историческое органоминеральное природное тело, возникшее на поверхности земли (..) и имеющее специфические генетико-морфологические признаки, свойства, создающие для роста и развития растений соответствующие условия;

- «Улучшение поверхности» – изменение, **повлекшее преобразование или устранение** почвенного слоя, может привести к созданию новой вещи – в т.ч. неделимой;
- пункт 2 статьи 133 ГК РФ – замена одной части вещи другой не влечет возникновение иной вещи, **если при этом существенные свойства вещи сохраняются (бетонированная площадка);**
- Статья 218 ГК РФ «основания приобретения права собственности» - создание новой вещи, преобразование старой;
- Специальные познания:
 - а. Физические характеристики объекта;
 - в. Наличие земельного участка (почвы), «старой поверхности»?
 - с. Изменение, улучшение земли или создание нового объекта не являющегося землей (почвой);
- Изначально объект не создавался в качестве самостоятельного объекта недвижимости – субъективный, «статический фактор» **(пример объекты культурного наследия);**

Автомобильная дорога и нормы ФЗ № 257-ФЗ

« Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности »

Статья 2 ФЗ № 257-ФЗ:

Автомобильная дорога – объект транспортной инфраструктуры, включающий в себя:

- *Земельные участки в границах полосы отвода и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы);*
- *Дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью (защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог);*

А/д – сооружение, ГОСТ Р 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы», Автомобильные дороги – СНиП № 2.05.02-85 и № 3.06.03-85;

Таким образом, законом автомобильная дорога уже определена, **как неделимая вещь (статья 133 ГК)**, составными частями которой является и земля, и дорожное полотно и дорожное покрытие.

Единый недвижимый комплекс

статья 133.1 ГК РФ

Вступила в силу с 01.10.2013 года.

- До этого момента в ГК РФ понятия единого недвижимого комплекса не существовало.
- Складывающаяся судебная практика в 2008-2013 годах фактически установила необходимость новеллы и определила все признаки единого комплекса недвижимости, **например АЗС**:
 1. допускала применение «неразрывной связи» к главной вещи и принадлежности, или сложной вещи связанных технологическим назначением, а не связью в натуре (статья 133 ГК РФ);
 2. Считала АЗС единой вещью;
 3. Признавала право собственника по определению единой совокупности вещей, входящих в АЗС;

Признаки единого недвижимого комплекса

1. вещь, участвующая в обороте как единый объект;
2. состоит из совокупности иных вещей;
3. составные части неразрывно связаны физически **или** технологически, **либо** расположены на одном земельном участке;
4. **Если** совокупность этих вещей зарегистрирована в ЕГРП как одна недвижимая вещь;
5. К комплексу применяются правила о неделимой вещи;

Недостатки ЕНК

1. ЕНК состоит из совокупности вещей – Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № 14-исх/0241-ГЕ/14 от 05.03.2014 г. – вещи должны быть **все недвижимые, «различные вещи» – признак 132 и 134 ГК РФ;**
2. Должен ли ЗУ входить в ЕНК? - Протоколы № 54 и 61 Экспертного совета при Президенте по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства – по письму ФРС, нет;
3. Составные части неразрывно связаны физически **или** технологически, **либо** расположены на одном земельном участке – альтернатива, преимущества неразрывности нет;
4. Правила о неделимости – **запрет ретроактивной воли собственника определения судьбы вещи и ее частей ;**
5. Возможность раздела предусмотрена по закону или решению суда – пункт 3 статьи 133 ГК РФ – **условная неделимость;**
6. Изменение вещей, входящих в ЕНК – замена не возможна, как быть с преобразованием? **объект незавершенного строительства.**

Общие проблемы

1. «Дополнительные признаки» дестабилизировали правоприменение статьи 130 ГК РФ – **примеры:**
 - Забор (1928 г.) – Постановление ФАС МО от 26.06.2013 г. дело № А40-118700/12 – отказ в регистрации ФРС признан не законным-
Постановление Президиума ВАС от 24.09.2013 года № 1160/13;
 - здание проходной – решение АС КО от 30.10.2012 дело № А27-14407/2012;
 - площадки, стоянки – в большинстве обоснованно не являются самостоятельными объектами недвижимости;
2. «самостоятельные полезные свойства» сооружения определяются без учета квалификации вещей на неделимые, сложные и главные;
3. Отсутствие четкого разграничения создания «новой» вещи или улучшения «старой» применительно к дорогам;
4. Определение назначения вещи без учета «динамики» воли собственника (не только на момент создания вещи);

Признаки используемые судебной практикой

1. Признаки по статье 130 ГК РФ;
2. Наличие кадастрового паспорта;
3. Наличие зарегистрированного вещного права в ЕГРП;
4. Наличие самостоятельных полезных свойств и цели создания именно как самостоятельного объекта (Определение ВАС № 9626/08)
5. Рекомендуемые признаки:
 - ✓ полезность;
 - ✓ долговечность, необходимость обслуживания;
 - ✓ стационарность;
 - ✓ неповторимость;
 - ✓ рост стоимости;

ВЫВОДЫ

1. Основные признаки недвижимого имущества – неразрывная связь с землей и невозможность перемещения без ущерба его назначению (статья 130 ГК РФ);
2. Квалифицирующий признак – самостоятельность вещи в обороте (сложная вещь, неделимая вещь, главная вещь (принадлежность), единый недвижимый комплекс);
3. Необходимость специальных познаний для выяснения физической (технологической связи) с иными вещами, участвующими в обороте, создания новой вещи или улучшения старой;
4. Обязательность учета воли собственника и правил, регулирующих оборот конкретной вещи (ст. 222 ГК РФ);
5. Стабильность гражданского оборота – **Постановление Президиума ВАС от 24.01.2012 № 12576/2011;**

Спасибо за внимание
