**Правовая природа нетипичных объектов недвижимого имущества концептуальные подходы**

**2013**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

§1. Понятие и признаки недвижимости

§2. Виды объектов недвижимости

ГЛАВА 2. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА НЕТИПИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

§1. Единый имущественный комплекс как объект недвижимого имущества

§2. Объекты недвижимого имущества, альтернативные природным

§3. Заборы, колодцы, буровые скважины как объекты недвижимого имущества

§4. Машино-место и автостоянка как объект недвижимости

§5. Асфальтовые площадка, спортивные площадки, стадионы как объекты недвижимого имущества

§6. Торговые павильоны и иные сборно-разборные конструкции как объекты недвижимого имущества

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Считается, что понятие недвижимости разработано в действующем законодательстве, поэтому легко усваивается как юристами, так и людьми далекими от юриспруденции.

Однако развитие правоотношений, технологий приводят к тому, что в правоприменительной практике правовая концепция недвижимых вещей вызывает много споров.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

Действительно, определение и понимание понятие недвижимого имущества, сложность и многообразие таких объектов, все большее появление так называемых нетипичных объектов недвижимости (например, спортивные стадионы, автомобильные дороги и др.), анализ законодательства и судебной практики в данной сфере - все это вызывает необходимость углубленного изучения данной темы.

***Актуальность исследования.*** В настоящее время российское гражданское законодательство находится в стадии реформирования, изменения затронули многие институты гражданского права. Реформа не обошла стороной и ст.130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) - норму, определяющую правовую природу недвижимых вещей.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Так, согласно Проекту Федерального закона № 47538-6/3 «О внесении изменений в подраздел 3 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Проект ФЗ № 47538-6/3), ст.130 планируется дополнить таким видом недвижимости, как единый имущественный комплекс, предлагается исключить предприятие из перечня недвижимых объектов.

Кроме того, существует неоднозначная судебно-арбитражная практика, предметом которой выступает исследование правовой природы нетипичных объектов недвижимости (асфальтовые площадки, автостоянки и др.).

Несовпадения подходов в судебной практике вызваны тем, что критерии недвижимого имущества, закрепленные в ст.130 ГК РФ, недостаточны для квалификации таких объектов.

Все это и обосновывает актуальность работы.

***Объектом исследования*** является изучение правового положения нетипичной недвижимости.

***Предметом работы*** выступает гражданско-правовое законодательство, регламентирующее понятие и виды недвижимого имущества, юридическая доктрина поданной тематике, а также судебная практика относительно правовой природы таких объектов.

Главной ***целью*** работы автор видит в исследовании вопросов понятия, признаков, недвижимого имущества, а также в изучении правовой природы нетипичной недвижимости.

Поставленная цель будет достигнута путем решения следующих ***задач:***

1) изучить понятие и признаки недвижимого имущества по действующему законодательству;

) дать представление о видах недвижимого имущества, закрепленных в законодательстве РФ;

) исследовать правовую природу нетипичных объектов недвижимого имущества;

4) сформулировать выводы и рекомендации по совершенствованию законодательства в данной сфере.

***Методологическая основа исследования.*** В ходе работы использовались методы теоретического анализа и синтеза различных источников, системно-структурный, метод обобщения материалов и другие методы.

***Нормативную основу дипломной работы*** составляют: Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон (далее - ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ФЗ «О недрах»,

Постановление Правительства РФ «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи» и иные нормативные акты.

***Теоретическая основа работы.*** Природа недвижимых объектов была рассмотрена в трудах Р.С. Бевзенко, А.Е. Захаровой, Д. Базаркина, А.Я. Рыженкова, О.К. Тикк, Д.Е. Потяркина, Д.С. Некрестьянова, С.П. Гришаева и других авторов, которые положены в основу написания настоящей дипломной работы.

***Структура дипломной работы*** обусловлена ее предметом, целями и задачами, обеспечивает логическую последовательность в изложении хода и результатов исследования.

Настоящая работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

### §1. Понятие и признаки недвижимости

Понятия «недвижимость», «недвижимое имущество» достаточно часто встречаются нам в повседневной жизни. И вроде бы всем понятно, что они обозначают.

Однако в последние годы в нашей стране наблюдается неуклонный рост количества споров, возникающих в сфере оборота недвижимого имущества. Как отмечает С.П. Гришаев, «многие проблемы, возникающие в судебно-арбитражной практике в сфере хозяйственного оборота недвижимости, в конечном счете, восходят к понятию и признакам данного явления». Действительно, понятие недвижимости, содержащееся в ст.130 ГК РФ, сформулировано таким образом, что решение вопроса о содержании категории недвижимости приобретает не только теоретическое, но и практическое значение.

Так, отнесение объекта к категории движимого или недвижимого имущества влечет соответствующие правовые последствия, и на практике данное обстоятельство влияет на разрешение спора.

Рассмотрим пример из судебной практики.

*ОАО "Пансионат "Весна" обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ОАО "Фирма "Адыгпромстрой" и Управлению Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о признании недействительным зарегистрированного права собственности ОАО "Фирма "Адыгпромстрой" на щитовой домик; обязании ОАО "Фирма "Адыгпромстрой" снести самовольно возведенную постройку - указанный щитовой домик. Решением от 19.06.07 суд признал недействительным зарегистрированное право собственности ОАО "Фирма "Адыгпромстрой" на щитовой домик и обязал ответчика снести самовольно возведенную постройку. Суд исходил из того, что спорный щитовой домик является самовольной постройкой, так как возведен на участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; ответчик не получил разрешения на строительство объекта в установленном порядке; проектная документация не оформлялась.*

*Постановлением апелляционной инстанции от 03.09.07 решение от 19.06.07 изменено в части обязания ОАО "Фирма "Адыгпромстрой" снести самовольно возведенную постройку. Суд обязал ответчика демонтировать щитовой домик. Суд апелляционной инстанции исходил из того, что* ***спорный щитовой домик не является недвижимым имуществом, представляет собой сборно-разборную конструкцию,*** *возведен на принадлежащем истцу земельном участке, земля под щитовым домиком на каком-либо вещном праве ответчику не предоставлена. В кассационной жалобе ОАО "Фирма "Адыгпромстрой" просит отменить решение и апелляционное постановление, однако ФАС Северо-Кавказского округа считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению, апелляционное постановление от 03.09.07 является законным и обоснованным.*

Таким образом, важно составить грамотное, правильно обоснованное представление о том, что представляет собой недвижимость в правовом смысле этого слова.

В настоящее время легальное понятие недвижимого имущества закреплено в п.1 ст.130 ГК РФ, устанавливающем, что к «недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». В соответствии с п.2 ст.130 ГК РФ «вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом».

В настоящей главе обратимся к анализу указанной нормы.

Для начала необходимо отметить, что в законе отождествляются понятия «недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество». Но в юридической науке не сложилось единого мнения относительно позиции законодателя.

Так, некоторые авторы соглашаются с синонимичностью данных понятий, указывая на то, что это есть «прием юридической техники, который используется законодателем с целью избежать однообразия в тексте закона». Действительно, п.1 ст.131 ГК РФ говорит о государственной регистрации прав на недвижимые вещи, п.2 - о регистрации или учете отдельных видов недвижимого имущества, п.3 - об органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Однако, некоторые ученые исходят из различия понятий «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество», что представляется более обоснованным.

Использование в определении категории «недвижимая вещь» вполне закономерно, поскольку, по мнению большинства цивилистов, лишь вещь может быть объектом права собственности, так, профессор Суханов Е.А. указывает, что «объектами вещных прав в российском праве не могут выступать имущественные права - права требования, права пользования и т.п.».

Исследуя иную позицию, можно сделать вывод, что понятие «недвижимое имущество» можно отразить формулой - «недвижимые вещи + имущественные права».

Подтверждение этому содержится в ст. 132 <consultantplus://offline/ref=C0340470BDDE8E7797AA3D5940E52C807A008ED219EDAB2E5A8A217BD24FF4EE65070E52FD3C1CvAp9J> ГК РФ, определяющей предприятие в целом как имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, в состав которой входят различные категории имущества, предназначенные для деятельности, включая, помимо недвижимых вещей, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права, требования, долги и исключительные права. Отсюда вытекает вывод о том, что определение недвижимости, данное в ст. 130 <consultantplus://offline/ref=C0340470BDDE8E7797AA3D5940E52C807A008ED219EDAB2E5A8A217BD24FF4EE65070Bv5p0J> ГК РФ, более соответствует понятию «недвижимая вещь», а в ст. 132 <consultantplus://offline/ref=C0340470BDDE8E7797AA3D5940E52C807A008ED219EDAB2E5A8A217BD24FF4EE65070E52FD3C1CvAp9J> ГК РФ - понятию «недвижимое имущество».

Что касается термина «недвижимость», то предпочтительнее его использовать в качестве некой обобщающей категории, в случае, если речь идет об объектах гражданских прав, на которые распространяется особый правовой режим недвижимых вещей, к примеру, в нормах об обязательной государственной регистрации. Таким образом, в доктрине нет однозначного понимания по исследуемому вопросу.

Наиболее распространенной является точка зрения, что следовало бы исключить из ст. 130 ГК РФ упоминание о «недвижимом имуществе» и «недвижимости», и акцентировать внимание на категории «недвижимая вещь», подчеркивая тем самым, что «объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму».

По справедливому замечанию П. Виноградова, ст.130 ГК РФ содержит симбиоз подходов к определению понятия недвижимого имущества: закрепление признака прочной связи с землей, что предполагает невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, в то же время данная норма содержит перечень недвижимых вещей, который не является закрытым.

Теперь обратимся к признакам недвижимости.

Здесь следует отметить, что в юридической литературе содержатся разнообразные суждения относительно критериев недвижимого имущества.

Так, в настоящее время может вызвать значительные трудности **критерий прочной связи с землей**. Это объясняется тем, что современные технологии позволяют переместить с места на место любые здания или сооружения без причинения серьезного ущерба, сохраняя при этом свою целостность и назначение («однако как недвижимое имущество они могут быть квалифицированы только в том случае, если неразрывная физическая связь с землей возникнет заново»). Например, деревянные дома (срубы) в сельской местности довольно часто переносят с одного места на другое в разобранном виде.

Получается, что физическая связанность объекта с землей понимается как условие использования недвижимого имущества по назначению.

В своей работе Л. Наумова, характеризуя признак прочной связи с землей, выделяет следующие элементы: «наличие фундамента, его характеристики, способ прикрепления объекта к фундаменту и материал, из которого изготовлен объект».

Такая позиция не представляется безосновательной и подтверждается судебной практикой.

*Общество с ограниченной ответственностью "Универсал-шина Н" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к администрации города Н. Новгорода о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимого имущества - одноэтажный ангар арочного типа. Решением от 29.09.2006 в удовлетворении исковых требований отказано на основании статей 130 <consultantplus://offline/ref=00E9BA665E8D93EA1451F0CCC4A9A4A6067B41F876B19D5BB134346B809E886BDCDBC8A758473BYDuDJ>, 222 <consultantplus://offline/ref=00E9BA665E8D93EA1451F0CCC4A9A4A6067B41F876B19D5BB134346B809E886BDCDBC8A759413AYDuEJ> ГК РФ. Суд исходил из того, что земельный участок под ангаром выделен истцу лишь во временное пользование, спорное строение по своим техническим характеристикам не относится к объектам недвижимости. В апелляционном порядке дело не пересматривалось. Не согласившись с вынесенным судебным актом, Общество обратилось в ФАС Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение в связи с нарушением норм материального права.*

*Однако кассационная жалоба была оставлена судом без удовлетворения, при этом суд обосновал свою позицию следующим образом.*

*Имущество, обладающее в силу ст.130 ГК РФ таким признаком, как физическая связь с землей, может быть признано недвижимостью в случае, если оно создано как объект недвижимости в установленном законом и иными правовыми актами порядке.*

*Представленные в дело данные об объекте указывают, что* ***арочный склад*** *представляет собой* ***сооружение со стенами в виде металлического профиля на железобетонном ленточном фундаменте и асфальтированной площадкой для складирования, не имеющее стационарных коммуникаций, а потому статусом объекта недвижимости не обладает****.*

Профессор Садиков О.Н. делает категоричный вывод о том, что определяющим признаком, позволяющим отнести объект к недвижимому имуществу, является, таким образом, его прочная связь с землей, при отсутствии прочной связи с землей объект недвижимостью не является.

Однако в литературе высказываются сомнения относительно абсолютности такого вывода.

Так, Емелькина И.А. указывает, «что многие объекты, не имеющие прочной связи с землей, относятся к недвижимости. Например, квартира на пятом этаже или офис будут относиться к недвижимости не по признаку прочной связи с землей, а в силу прямого указания в законе (ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)» .

Действительно, связь с землей может также быть физической, но опосредованной (через водную поверхность, через другие объекты недвижимости (здания и сооружения, построенные на воде, жилые и нежилые помещения)).

Отсюда следует вывод о том, что наличие фундамента не свидетельствует о возведении недвижимости - оно является лишь одним из признаков объекта недвижимости, но может применяться лишь в совокупности с другими признаками.

Стоит отметить, что цивилистами высказывается мнение ввести юридический критерий связи объекта с землей, предполагающий признание недвижимым имуществом только объектов, земля под которыми принадлежит лицу на праве собственности. Соответственно, напрашивается вывод, что строения на чужой земле получат статус движимого имущества.

Л. Щенникова, критикуя такую позицию, указывает, что «в современных российских условиях, когда многие собственники зданий и сооружений не владеют и пользуются земельными участками на праве собственности, большинство объектов перестанут быть таковыми».

Ряд других ученых, говоря о юридической связи объекта с земельным участком, ссылаются на нормы о самовольной постройке - ст.222 ГК РФ. Авторами отрицается факт существования в качестве недвижимости самовольно построенного жилого дома, реально существующих зданий, сооружений и т.п. до момента возникновения права собственности на такие объекты, т.е. до государственной регистрации этих объектов.

Однако В.А. Алексеев занимает противоположную позицию: «обстоятельство, что на такие вещи не возникает право собственности, не должно влечь вывода о том, что они не считаются недвижимостью, являются движимым имуществом».

Представляется верным согласиться с такой точкой зрения, исходя из логики соответствия законодательству.

ГК РФ, давая в ст. 222 <consultantplus://offline/ref=915C10EF7A2B3099506448AB113A89E66A69171FAC2057B4219908C3F7E9CF3097B44A65EA401BX6f9L> определение самовольной постройки, указывает, что это - недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных или строительных норм и правил.

Таким образом, верно, что незаконность возведения - это критерий отнесения недвижимости к самовольным постройкам, а не решения вопроса об отнесении объекта к недвижимости.

Следующим легальным критерием является - **невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.**

В правоприменительной практике встречаются случаи вынесения решения судом, основываясь на этом признаке: *суд не признал спорную трансформаторную подстанцию объектом недвижимого имущества, поскольку* ***пришел к выводу о возможности ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению.*** *Трансформаторная подстанция представляет собой металлический шкаф и оборудование, установленные на фундаменте из стальных труб».*

Однако критерий несоразмерного ущерба также вызывает ряд вопросов.

Термин «несоразмерный» носит оценочный характер, и недостаток этого критерия состоит в том, что ни законодатель, ни практика не дают ответа на вопрос о том, насколько (на 1/2, 1/3, 1/4 и т.д.) должна уменьшиться стоимость объекта недвижимости». К тому же, не совсем понятно, какую стоимость объекта брать за основу.

Л. Наумова предлагает исходить из оценки стоимости объекта в сравнении того же объекта после его перемещения, а также с оценкой расходов на перемещение. Также не определено однозначно, какая стоимость должна учитываться - рыночная, балансовая, стоимость по оценке органов технической инвентаризации, все они исчисляются по разным методикам.

Представляется, что должна применяться рыночная оценка как наиболее полно отражающая стоимость имущества.

В то же время некоторые практики предлагают исключить признак невозможности перемещения без несоразмерного вреда назначению. Данный вывод связан с тем, что любое перемещение влечет прекращение существования объекта недвижимости. Сам факт перемещения свидетельствует о том, что в момент начала перемещения объект прекратил свое существование и во всех случаях это уже будет новый объект.

Рассмотрев критерии, установленные в ст. 130 ГК РФ, следует заключить, что на практике возникает ряд вопросов: как и когда необходимо признать их достаточными, чтобы объект признать недвижимой вещью; когда эти критерии перестанут быть субъективными и зависеть от воли регистратора или судьи, при рассмотрении дела.

Выход из такой ситуации предлагает Д. Базаркин: «все объекты материального мира, учтенные в Государственном кадастре недвижимости, автоматически признать недвижимостью. При этом критерии "прочная связь с землей" и "неперемещаемость" объекта материального мира перейдут из разряда субъективных в разряд объективных и станут критериями для учета объекта в Государственном кадастре недвижимости. Надо ввести новый критерий "учтен в Государственном кадастре недвижимости", который будет являться основанием для государственной регистрации прав на объект недвижимости».

Отнесение объекта **к капитальным** - критерий, который выводится путем анализа нормативных источников и материалов судебной практики. Так, в ст.1 Градостроительного кодекса РФ определено: объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Существует также нормативно-правовой акт, действующий на уровне субъекта, - «Положение о размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства», где прямо указан общий критерий отнесения объектов к некапитальным объектам (движимому имуществу) - возможность свободного перемещения указанных объектов без нанесения несоразмерного ущерба их назначению, включая возможность их демонтажа (сноса) с разборкой на составляющие сборно-разборные перемещаемые конструктивные элементы. Некапитальные объекты не являются недвижимым имуществом, не подлежат техническому учету в бюро технической инвентаризации и ФГУП "Ростехинвентаризация", права на них не подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Суды выносят решение, ссылаясь на данный критерий:

*«Техническими* ***критериями отнесения имущества к недвижимому*** *являются монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций,* ***принадлежность строения к капитальным,*** *характер работ по привязке фундамента к местности».*

В литературе предлагаются и иные критерии недвижимого имущества.

Так, развернулась дискуссия относительно того, является ли **акт государственной регистрации** признаком недвижимости, либо это является следствием отнесения имущества к недвижимости.

Согласно первому подходу, сторонником которой является Е.А. Суханов, для того, чтобы «недвижимость участвовала в гражданском обороте, необходимо, чтобы возникло право собственности, поэтому необходима государственная регистрация права собственности».

Получается, что до момента государственной регистрации права у объекта отсутствуют свойства недвижимой вещи. К тому же, если в дальнейшем право на объект будет оспорено, и запись из реестра будет исключена, вещь снова станет движимой - это обстоятельство подрывает стабильность гражданского оборота.

Более верным представляется противоположная позиция: государственная регистрация - следствие отнесения имущества к недвижимости.

Действительно, имущество объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения. В обоснование этого подхода следует сослаться на ст.131 ГК РФ: государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, очевидно, что можно регистрировать права на уже существующий объект. Если, к примеру, жилой дом реально не существует, то невозможно и возникновение права собственности на него.

Судебная практика называет еще один критерий: **объект должен изначально создаваться как недвижимость** с соблюдением градостроительных и иных норм, регулирующих возведение недвижимости. *ФАС Волго-Вятского округа отметил: «Для признания имущества недвижимым как объекта гражданских прав* ***необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость*** *в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил»*.

Д.С. Некрестьянов особо выделяет признак **пространственной индивидуальности**, который требует обязательное для объекта недвижимости наличие совокупности характеризующих его черт, при которых изменение всех или нескольких из них влечет прекращение этого объекта и возникновение нового. «Месторасположение, площадь, кадастровый номер - вот минимальный набор таких черт, которые придают каждому объекту уникальность его существования».

Думается, что автор основывает свою позицию исходя из положений ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», где по смыслу п.3 ст.1 следует вывод, что объект должен иметь характеристики, позволяющие определить недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости).

А.М. Эрделевский указывает, что отдельные виды недвижимости могут использоваться исключительно в соответствии с их **целевым назначением**, например, земельные участки, жилые помещения и иные.

Анализ правоприменительной практики показывает, что в качестве условия признания объекта недвижимостью необходимо **наличие разрешения на строительство капитального объекта.**

Так, судьи ВАС РФ пришли к выводу, *что спорные* ***торговые павильоны не обладают признаками недвижимого имущества.*** *В связи с этим сведения о правах на эти помещения (собственность и общая долевая собственность) и сделках с ними (купля-продажа) не подлежат внесению в ЕГРП. Установлено, что земельный участок, на котором расположены помещения, предоставлен распоряжением префекта для размещения и эксплуатации торгового павильона из быстровозводимых конструкций, а не для возведения капитального здания. В действительности сооружения возведены* ***без получения разрешения на строительство недвижимости,*** *в отсутствие воли собственника земельного участка (префектуры), который предоставил его для строительства и эксплуатации быстровозводимого торгового комплекса. Павильон не принимался в эксплуатацию как объект недвижимости.*

Иногда выделяют такой признак недвижимости, как ее **высокая стоимость.** Недвижимость действительно обычно обладает повышенной экономической ценностью, это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Однако такой критерий высокую стоимость недвижимости нельзя рассматривать в качестве ее универсального признака. Так, этому критерию будут отвечать произведения искусства, собрания редких книг и т.п., то есть объекты движимого имущества. Предполагается, что критерий высокой стоимости может использоваться в совокупности с иными основаниями.

В литературе высказывается предложение классифицировать признаки недвижимой вещи на признаки, наличие которых необходимо для признания вещи недвижимой (например, прочная связь с землей, несоразмерный ущерб), и признаки, которыми должна обладать недвижимая вещь (например, государственная регистрация, наличие технического паспорта и т. п.), т.е. вопрос о признании вещи недвижимой уже не возникает, речь идет только об обязанности правообладателя недвижимой вещи совершить определенные действия для наделения такой вещи соответствующими признаками.

В завершение рассмотрения определения понятия недвижимости следует вывод, что использованные законодателем критерии в настоящее время подвергаются критике большинством цивилистов. В литературе высказываются замечания, о единой позиции говорить не приходится. Разные авторы предлагают разное число признаков: от классического - наличия неразрывной связи с землей и невозможности перемещения имущества без несоразмерного ущерба назначению, до целой системы критериев, только совокупное применение которых признается достаточным для определения природы объекта.

На практике это может привести к неправильной квалификации объекта, что породит неблагоприятные последствия для гражданского оборота в целом.

Поэтому необходимо закрепить в законе обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость. При этом ограничиваться только двумя признаками (прочная связь с землей и несоразмерный ущерб) не стоит. Следует указать как можно больше таких признаков, что позволит снизить риск возникновения практических ошибок при определении вещи в качестве недвижимой.

### §2. Виды объектов недвижимости

Изучив понятие и признаки недвижимого имущества, перейдем к рассмотрению его видов. Сразу оговоримся, что настоящая работа посвящена нетипичным объектам недвижимого имущества, подробный анализ которых содержится во второй главе исследования, а в данном параграфе представлен обзорный экскурс традиционных видов недвижимости.

В науке гражданского права наиболее распространенной является классификация объектов недвижимого имущества, основанная на ст.130 ГК РФ:

. Недвижимость по природе - земельные участки, участки недр;

. Недвижимость по характеру связи с землей - все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без ущерба их целостности и назначению (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства);

. Недвижимость в силу указания закона - объекты, которые по своим природным характеристикам могут быть перемещены в пространстве без несоразмерного ущерба, но приравненные к недвижимости прямым указанием закона (например, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, предприятие).

При обращении к ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» видим, что к недвижимому имуществу отнесены жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

Перейдем к рассмотрению каждого объекта недвижимости в отдельности.

Земельный кодекс РФ в ст.11.1 дает определение **земельного участка**, под которым понимается часть земной поверхности, границы которой определены в установленном порядке.

В российском праве предусмотрено участие земельных участков в имущественном обороте, но в той мере, в какой их оборот допускается законодательством (ст.129 ГК РФ).

Но, чтобы земельный участок мог участвовать в гражданском обороте, он должен быть индивидуализирован. Индивидуализация земельного участка как объекта права происходит в результате государственного кадастрового учета земельных участков. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Следующим объектом, относящимся к первой группе, являются **недра.** Под участками недр, согласно статье 7 Закона «О недрах», понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр. Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Федерации.

Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Недра могут предоставляться в пользование для геологического изучения, разведки и добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений и т.д.

В литературе встречается точка зрения, что замысел законодателя по отказу от самостоятельного гражданско-правового статуса природных ресурсов следует довести до логического конца. Так, леса и воды утратили свой самостоятельный гражданско-правовой статус, превратившись после принятия Лесного кодекса <consultantplus://offline/ref=013E518EC1C55FEE02FA35BE1F531FA5527926491CB3520895E9DACDwFh7J> РФ и Воздушного кодекса <consultantplus://offline/ref=013E518EC1C55FEE02FA35BE1F531FA55370274212B3520895E9DACDwFh7J> РФ в принадлежность земельного участка. Следовательно, в настоящее время в сфере действия гражданского права из всех природных ресурсов остались только земельные участки и недра. И если законодательство не содержит четких правил о необходимости государственной регистрации участков недр, можно предположить, что в будущем нормы законодательства будут приведены в соответствие с существующей реальностью, когда «де-факто недра не являются объектом недвижимости и права на них не регистрируются в установленном порядке, и это положение будет закреплено де-юре».

Далее обратимся ко второй группе объектов.

В отношении таких объектов недвижимости, **как здания и сооружения**, в науке есть разные точки зрения относительно того, что понимать под данными объектами.

Некоторые авторы разграничивают эти понятия, обосновывая тем, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же предназначены для «выполнения технических задач (мост, туннель, станция, трансформаторы и др.)».

Согласно позиции П.В. Крашенинникова: «попытки дать юридические дефиниции понятий "здание" и "сооружение" вряд ли целесообразны, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых категорий», и что «с юридической точки зрения существующие (в обыденном смысле) различия между понятиями "здание" и "сооружение" не имеют никакого правового значения».

Соответственно, выводит следующее определение: «под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно».

На практике возможны ситуации, когда здание и сооружение связаны физически. Поэтому вопрос о том, к какой категории отнести объект - к зданию или сооружению, решается в зависимости от его общего функционального назначения. Так, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем людей, то это здание, а инженерное сооружение представляет собой его конструктивный элемент. Если же сооружение предназначено в первую очередь для решения некой технической задачи, то оно является инженерно-техническим сооружением, а здание является его конструктивным элементом.

Таким образом, в конкретном случае отнесение того или иного объекта к зданиям или сооружениям осуществляется в соответствии с данными органов, которые проводят технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее - ЕГРП), исходя из категории, присвоенной ему при кадастровом и техническом учете.

**Объекты незавершенного строительства.** Легального определения на уровне закона объекта незавершенного строительства нет. По смысловому значению этого слова, речь может идти о «завершающих стадиях строительства, когда уже выполнена основная часть работ по объекту, но строительство приостановлено из-за отсутствия средств и материально-технического обеспечения». Как справедливо отмечает М.М.Гасанов: «процесс строительства является с юридической точки зрения процессом утраты строительными материалами своей идентичности, а в некоторых случаях, когда речь идет о потребляемых материалах, - и самого физического бытия».

Следует отметить, что вопрос об отнесении объектов незавершенного строительства к недвижимости в течение длительного времени являлся дискуссионным. В научной литературе высказывались мнения, что объект незавершенного строительства ни в коей мере не может считаться объектом недвижимости, поскольку до регистрации в порядке ст. 219 ГК любой объект не может считаться недвижимостью.

В настоящее время эта дискуссия утратила практический смысл, поскольку ФЗ от 30.12.2004г. N 213-ФЗ в п. 1 ст. 130 ГК были внесены изменения, согласно которым объекты незавершенного строительства были включены в перечень недвижимых вещей.

Говоря о правовом положении всех выше указанных видов недвижимого имущества, важным моментом является новшество, предложенное в Проекте обновленного ГК РФ.

Так, согласно новой редакции ст. 130 ГК РФ, земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь.

Следовательно, земельный участок, который относится к первой группе недвижимых вещей, и все, что прочно связано с ним, относящееся ко второй группе, при условии нахождении этих объектов в собственности одного лица будут рассматриваться как единый объект недвижимого имущества.

Представляется, что принцип единой судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов будет положительно влиять на упорядочение оборота объектов недвижимого имущества.

**Предприятие.** Слово «предприятие» многозначно (завод, фабрика и т.д.). В гражданском праве о предприятии говорится, во-первых, как о субъекте (участнике) отношений, регулируемых этой отраслью права (унитарное предприятие (ст. ст. 113 <consultantplus://offline/ref=559AD1B220A9C66447EF2D8E241CA0D0B67DA64337914E80EDFB676AFD1F0CD9D2756CB166923D4CV8L> - 115 <consultantplus://offline/ref=559AD1B220A9C66447EF2D8E241CA0D0B67DA64337914E80EDFB676AFD1F0CD9D2756CB16495334CVDL> ГК), и, во-вторых, как об объекте прав. Именно как объект прав предприятие интересует нас в данном исследовании.

Согласно ст.132 ГК РФ, предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Из данного определения вытекают два признака.

Во-первых, предприятие это имущественный комплекс. Понятие «комплекс» не имеет четкого правового содержания. Представляется, что о комплексе в данном случае говорится как о совокупности. Далее, указание на то, что это комплекс имущественный. Под имуществом здесь понимается совокупность вещей, прав и обязанностей.

Во-вторых, предприятие есть имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Понятие предпринимательской деятельности дается в п. 1 ст. 2 <consultantplus://offline/ref=559AD1B220A9C66447EF2D8E241CA0D0B67DA64337914E80EDFB676AFD1F0CD9D2756CB16694344CV6L> ГК РФ. Это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Однако в свете проводимой реформы по обновлению ГК РФ предлагается исключить норму, признающую предприятие таковым. Обосновывается это тем, что входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения регистрируются как отдельные объекты недвижимости, а регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает вопросы - какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости.

По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости.

**Жилые и нежилые помещения.** В Жилищном кодексе РФ (далее - ЖК РФ) дается легальное определение жилого помещения. Так, согласно ч.2 ст.15 ЖК РФ, жилым помещением является изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям в соответствии со ст.16 ЖК <consultantplus://offline/ref=559AD1B220A9C66447EF2D8E241CA0D0BE78A045319E138AE5A26B68FA1053CED53C60B0669434CC46V1L> РФ относятся:

) жилой дом, часть жилого дома;

) квартира, часть квартиры;

) комната.

Таким образом, как объект гражданских прав, жилое помещение относится к недвижимому имуществу; должно быть изолированным, т.е. оно индивидуализировано и обособлено в пространстве; предназначено для постоянного проживания граждан, соответственно, помещение юридически признанно жилым уполномоченным органом при условии его соответствия требованиям законодательства.

В современном законодательстве Российской Федерации нет легального определения понятия **нежилого помещения.**

Однако в нормативных актах содержатся соответствующие термины, употребляемые в различных контекстах. Так, ЖК РФ содержит главу 3 о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот; упоминается нежилое помещение и в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьей 1 жилые и нежилые помещения включаются в состав недвижимого имущества, исходя из анализа п. 6 ст. 12 данного закона помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений. В этой связи остается непонятным, каким образом в правовом поле могут существовать одновременно два объекта - здание (сооружение) и помещение, технически являющееся его частью, и является ли помещение самостоятельным объектом гражданских прав.

Основываясь на положениях действующего российского законодательства, ряд авторов относят нежилые помещения к числу объектов гражданских прав в силу закона.

Так, О.А. Городов, выделяя их в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, подчеркивает их производный, рукотворный характер. При этом среди производных объектов автор также выделяет здания и сооружения.

Однако существуют сторонники и противоположного мнения. По мнению Е.А. Суханова, «признание помещений, как жилых, так и нежилых, в качестве самостоятельных объектов гражданских прав ведет к юридическому исчезновению здания (сооружения, дома), в котором помещение расположено» .

Таким образом, чтобы поставить точку в дискуссии о том, является ли нежилое помещение самостоятельным объектом недвижимости либо это техническая часть здания, необходимо на законодательном уровне дать определение нежилому помещению, а также в ст.130 ГК РФ при перечислении объектов недвижимого имущества, дополнить жилыми и нежилыми помещениями, что предложено в Проекте ФЗ № 47538-6/3.

Согласно Пояснительной записке к данному законопроекту, важным признаком помещения как самостоятельного объекта гражданских прав является то, что данный объект получает существование только после его выделения в составе здания в установленном порядке.

Наконец, в третью группу входят объекты, признаваемые недвижимостью в силу специального указания в законе. Это **космические объекты, водные и воздушные суда**, которые, по сути, являются движимым имуществом.

Некоторые авторы отмечают, что признание данных объектов недвижимостью «обусловлено высокой их стоимостью и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота».

Признание судов и космических объектов недвижимыми вещами имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости.

Если проанализировать новую редакцию ст. 130 Проекта ГК РФ, то можно увидеть, что теперь законодатель прямо не называет их в качестве объектов недвижимого имущества, а лишь указывает на применение к такого рода объектам правил о недвижимых вещах, если иное не установлено законом и не вытекает из существа указанных объектов гражданских прав. Это приводит к выводу о том, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты приобретут статус, по мнению Д. Базаркина, «квазинедвижимости».

Обозначив перечень так называемых типичных объектов недвижимости, стоит заключить следующее.

На сегодня существует только один объект недвижимого имущества, который всеми, без исключения, признается таковым - это земельный участок.

В отношении всех остальных объектов, в литературе, в судебной практике нет единой позиции, признавать их недвижимым имуществом или нет.

Думается, что выход из сложившейся ситуации сводится все к тем же признакам недвижимости, проанализированным в параграфе первом настоящей главы.

Действительно, определение недвижимости нужно совершенствовать путем детальной регламентации признаков недвижимой вещи, что позволит снизить возникновение практических ошибок в данной сфере.

Нужно принимать во внимание и тот факт, что признание того или иного объекта недвижимым имуществом влечет соответствующие правовые последствия, что в, конечном счете, влияет на гражданский оборот в целом, поэтому необходимо решать вопрос в отношении каждого объекта с учетом современных условий и потребностей общества.

# ГЛАВА 2. Правовая природа нетипичных объектов недвижимого имущества: концептуальные подходы и судебная практика

недвижимый имущество правовой автостоянка

Исследовав понятие и признаки недвижимого имущества, а также имея представление о традиционных объектах недвижимости, перейдем к главе, которая посвящена правовому положению так называемых нетипичных объектов.

Изучение судебных актов, в которых решается вопрос о том, является ли конкретный объект недвижимым имуществом, позволяет сделать следующий вывод: сейчас растет количество случаев, когда нетипичные объекты вводятся в оборот именно как недвижимое имущество. В качестве объектов недвижимости регистрируются: заборы, асфальтовые площадки, спортивные площадки, машино-места и др.

В судебной практике существуют два подхода к определению того, является ли соответствующий объект недвижимым имуществом или нет.

Первый подход состоит в том, что судами анализируется наличие у конкретного объекта признаков недвижимого имущества, предусмотренных ст. 130 ГК РФ: неразрывной связи с землей, невозможности перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению.

При втором подходе суды устанавливают, выдан ли органами технической инвентаризации технический паспорт на объект. При этом наличие паспорта признается единственным и достаточным доказательством того, что объект является недвижимым имуществом.

Однако такая позиция подвергается критике. Обосновывается это тем, что при «осуществлении технической инвентаризации и определении того, является ли объект недвижимым имуществом, орган по инвентаризации руководствуется Общероссийским классификатором основных фондов (ОКОФ) и не осуществляет оценки соответствия объекта требованиям ст.130 ГК РФ. На практике это приводит к тому, что объект по ОКОФ относится к сооружениям, в техническом паспорте описывается как сооружение, но судами недвижимым имуществом не признается, т.к. не отвечает признакам, предусмотренным в ст.130 ГК РФ».

Получается, что наличие технического паспорта на объект не означает, что такой объект действительное есть недвижимое имущество.

Теперь обратимся к анализу тех объектов, в отношении которых наиболее часто возникают споры о признании таковых недвижимым имуществом, и в отношении которых сложилась неоднозначная судебная практика.

Одной из планируемых новелл Проекта ФЗ № 47538-6/3 является положение новой редакции п. 2 ст. 130 ГК РФ.

В соответствии с указанным пунктом недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, признается **единый имущественный комплекс -** совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных объектов, неразрывно связанных физически или технологически (включая линейные объекты: железные дороги, линии электропередачи, трубопровод, автомобильные и железные дороги и др.) либо расположенных на одном земельном участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в ЕГРП.

Проанализируем данное определение.

Комплекс недвижимого имущества представляет собой совокупность нескольких недвижимых вещей, объединенных с целью их использования по общему назначению. Обязательным элементом такого комплекса недвижимого имущества выступает земельный участок, дополнительными элементами выступают здания и сооружения, расположенные на этом земельном участке. Элементы комплекса недвижимого имущества определенным образом взаимосвязаны, причем взаимосвязаны как фактически, так и юридически.

Фактическое соединение предполагает физическую взаимосвязь нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и расположенных на нем зданий и (или) сооружений). Без фактического объединения, образования единого целого невозможно возникновение комплекса недвижимого имущества.

Юридическое соединение нескольких вещей в единое целое, осуществляемое посредством государственной регистрации прав на комплекс недвижимого имущества.

До настоящего времени проблема правовой природы имущественного комплекса решается несколькими способами.

Так, в одних случаях это делается в рамках отраслевого законодательства. Например, Указ Президента РФ от 05.05.1999г. № 544 «Об обеспечении надежного функционирования единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» упоминает магистральные газопроводы в качестве объектов недвижимости.

С другой стороны, суды квалифицируют подобные объекты как недвижимое имущество на основании анализа технических характеристик этих объектов, а также на основании анализа нормативных правовых актов, регулирующих их функционирование.

В качестве примера можно привести *квалификацию как недвижимого имущества* ***канализационных сетей,*** *под которыми суды понимают систему траншей, колодцев и иных стационарных элементов, расположенных в земле, неразрывно связанных с землей, возможность перемещения которых без причинения ущерба их назначению невозможна.*

Получается, что основной причиной создания комплекса недвижимого имущества и введения его в гражданский оборот является его способность придать совокупности вещей то особое качество, которым по отдельности эти вещи не обладали. Будучи вне комплекса, эти вещи по своему функциональному назначению были неспособны удовлетворять те потребности конкретных лиц, которые способен удовлетворить совокупный объект, каковым является комплекс недвижимого имущества.

Следует отметить, что от предприятия единый технологический комплекс отличается тем, что в его состав входят только вещи, но не права и обязанности.

На сегодня можно выделить такие наиболее распространенные технологические комплексы недвижимого имущества, как технологические комплексы в сфере газоснабжения, технологические комплексы в сфере электроснабжения, технологические комплексы в сфере транспорта.

Ниже рассмотрим некоторые из них.

Видом технологических комплексов недвижимости в сфере транспорта являются железнодорожные технологические комплексы.

В соответствии со ст. 2 ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации» инфраструктура железнодорожного транспорта общего пользования - технологический комплекс, включающий в себя железнодорожные пути общего пользования и другие сооружения, железнодорожные станции, устройства электроснабжения, сети связи, системы сигнализации, централизации и блокировки, информационные комплексы и систему управления движением и иные обеспечивающие функционирование этого комплекса здания, строения, сооружения, устройства и оборудование.

Для определения возможности признания железнодорожных путей составными элементами технологического комплекса недвижимого имущества прежде всего необходимо установить, являются ли данные объекты недвижимыми вещами. Анализ судебной практики позволяет ответить на этот вопрос утвердительно. Так, ФАС Северо-Западного округа указал: *«В соответствии с нормативными актами каждый железнодорожный подъездной путь должен иметь технический паспорт, в котором указываются технические характеристики рельсов, шпал, балласта, земляного полотна и других обустройств и механизмов. При описании конкретного подъездного пути обязательно указание на точки примыкания его к железнодорожным путям общего пользования. Таким образом,* ***железнодорожный подъездной путь представляет собой сложное сооружение,*** *характеризующееся определенным месторасположением, обеспечивающим связь с железнодорожными путями общего пользования».*

Таким образом, железнодорожные пути, являясь недвижимыми вещами в совокупности с отдельными зданиями или сооружениями, будут представлять собой технологический комплекс недвижимого имущества.

Технологический комплекс автомобильных дорог состоит из нескольких элементов. Во-первых, это сами автомобильные дороги, которые, как правило, признаются судами недвижимостью. Суды сходятся в позиции, что автомобильная дорога - это сложное сооружение.

Например, постановление ФАС Московского округа содержит вывод:

*«Как имущественный комплекс она включает в себя земляное полотно, сооружения дорожного водоотвода, дорожное покрытие, сооружения дорожной службы и объекты дорожного сервиса. Следовательно,* ***автомобильная дорога обладает признаками недвижимого имущества,*** *предусмотренными в ст. 130 <consultantplus://offline/ref=F67D7B4C63B48955A7A1CD2AA820C7394007718942F86FE30A61C13AD3741948B5D500F91E2F5CtEf1J> ГК РФ: неразрывная связь с землей, невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению».*

Во-вторых, если говорить о возможности признания автомобильной дороги технологическим комплексом недвижимого имущества, то такое признание может быть осуществлено только в случае, если в состав данного комплекса, помимо земельного участка с асфальтовым покрытием, будут входить отдельные здания и сооружения.

К имущественному комплексу можно отнести и линейно-кабельные сооружения связи.

Постановлением Правительства РФ от 11.02.2005 N 68 утверждено Положение «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи», где указано, что линейно-кабельные сооружения связи, право на которые подлежит государственной регистрации, представляют собой:

) совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимися движимым имуществом физическими цепями (кабелями), имеющих одновременно следующие признаки:

наличие функциональной и технологической взаимосвязанности;

предназначение их для использования по целевому назначению для размещения кабеля связи;

наличие протяженности (длины);

Такое линейно-кабельное сооружение связи в соответствии с п. 4 <consultantplus://offline/ref=89849C19891547A4F8AD16BC9B7F3B3C09E4C580636C37794C34C61F378376F9C96002F00D8AD4C9rFJ> Положения подлежит государственной регистрации как одна сложная вещь, выступающая в гражданском обороте как единый объект права. По этой причине линейно-кабельные сооружения связи мы т можем отнести к имущественным комплексам

) объект недвижимости, созданный или приспособленный для размещения кабеля связи, функционально и технологически не связанный и не образующий единое целое с другими сооружениями связи.

К таким линейно-кабельным сооружениям связи, являющимся объектами недвижимости, относятся, в частности, кабельная канализация, переходы через водные преграды, закрытые подземные переходы (п.5 Положения).

На практике возникают споры относительно государственной регистрации такого объекта, как волоконно - оптическая линия связи.

Суды не признают такой объект недвижимостью. Например, ФАС Поволжского округа указал в одном из постановлений:

*«линейно-кабельным сооружением является не сам кабель, а в целом сооружение, предназначенное для его размещения и прочно связанное с землей; в рассматриваемом случае* ***недвижимостью является сооружение кабельной канализации.*** *Факт того, что волоконно-оптическая линия связи проложена под землей в кабельной канализации в асбесто - цементных трубах диаметром 100 мм не свидетельствует о том, что перемещение объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, поэтому данная линия связи является движимой вещью».*

Получается, что недвижимыми объектами будут признаваться такие линейно-кабельные сооружения, которые обозначены в нормативных актах, кабель не относится к объектам.

Теперь рассмотрим правовой статус объектов, альтернативных природным. Для нужд строительства в качестве таких аналогов используются искусственно созданные территории - **земляные насыпи и намывные территории.**

В общем представлении намыв территории представляет «процесс нанесения гидромеханическим способом грунта на участки дна водного объекта, в результате которого создается искусственный участок суши».

Сегодня нет однозначной позиции что понимать под намывной территорией. С одной стороны, намывная территория - часть земной поверхности, с другой - это искусственный объект. Получается, что намывная территория может рассматриваться либо как земельный участок, либо как сооружение.

Если рассматривать намывную территорию как сооружение, следует учитывать, что такое сооружение будет иметь собственное назначение, отличное от общего назначения земельного участка, определяемого категорией земель, разрешенным использованием (п.8 ст. 1 ЗК РФ). Такой объект будет выполнять самостоятельную функцию, например, защита территории от наводнения. Соответственно, намывная территория будет являться самостоятельным объектом недвижимым объектом.

Создание намывной территории также предполагает придание земельному участку неотделимых улучшений в результате мероприятий по благоустройству. Такое улучшение не будет являться объектом недвижимости, так как не имеет самостоятельного по отношению к земельному участку назначения и функций, поэтому намывная территория и земельный участок будут составлять единое целое.

Думается, чтобы избежать подобной неоднозначности, необходимо закрепить имущественно - правовой статус намывных территорий на законодательном уровне.

О.К. Тикк предлагает такой выход из ситуации: «Намывные территории, не имеющие специального функционального назначения, должны быть однозначно квалифицированы как неотделимые улучшения земельного участка, составляющие с ним единую вещь. Если в процессе создания искусственной территории образуется объект, имеющий самостоятельное функциональное назначение по отношению к земельному участку, на котором он возведен, такая территория должна признаваться гидротехническим сооружением».

Рассматривая другую искусственную территорию, земляную насыпь, следует заключить следующее.

Земляная насыпь не может быть признана объектом недвижимости, т.к. не отвечает критерию ст.130 ГК РФ: составляющий ее грунт может быть перемещен в любое другое место без ущерба для своего назначения.

К тому же, не обладает характеристиками, позволяющими индивидуализировать такое имущество, так как грунт, из которого земляная насыпь состоит, не имеет индивидуальных признаков.

Как составную часть земельного участка следует рассматривать **гидротехнические сооружения** (канавы, дамбы и др.) - такую позицию указал Президиум ВАС РФ: *«экспертизой, проведенной в рамках настоящего дела, установлено, что гидротехнические сооружения, состоящие согласно техническим паспортам из открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками), представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения. Сооружения прочно связаны с землей, их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно.* ***Спорные объекты******не имеют самостоятельного функционального назначения****, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и* ***обслуживают только земельный участок,*** *на котором они расположены, поэтому* ***являются его неотъемлемой частью*** *и применительно к ст. 135 ГК РФ должны следовать судьбе этого земельного участка».*

Весьма неоднозначна судебная практика в отношении такого объекта, как **забор.**

Сторонники отнесения забора к недвижимому имуществу указывают, «что согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-94, заборы отнесены к сооружениям».

Встречаются случаи, когда суды прямо указывают, что забор есть объект недвижимости.

Так, ВАС РФ по одному из дел указал: *в процессе рассмотрения дела судами установлено, что за истцом не было зарегистрировано право собственности на* ***кирпичный забор, являющийся объектом недвижимого имущества.***

Противоположная позиция основывается на ст.262 ГК РФ, в соответствии с которой собственник вправе огородить или иным способом ясно обозначить, что вход на принадлежащий ему земельный участок без его разрешения не допускается.

По смыслу данной нормы можно сделать вывод, что забор не имеет самостоятельного значения как объект права, его назначение - обозначение границ и ограничение доступа на земельный участок.

Такой вывод подтвержден судебной практикой: *ФАС Поволжского округа отказал в удовлетворении иска о признании права собственности, так как пришел к выводу, что* ***«забор не является самостоятельным объектом недвижимости, предназначен для обслуживания основного здания и является служебной постройкой».***

В этом постановлении ФАС Поволжского округа также делает вывод, что **«*забор может быть перемещен на новое место****;* ***затраты*** *по демонтажу, перевозке и укреплению на новом месте* ***не наносят несоразмерного ущерба*** *ценности забора».*

До настоящего времени нет ясности в отношении и такого объекта, как **колодец*.***

С одной стороны, о колодце можно говорить как о принадлежности земельного участка, участке недр.

Согласно ст. 7 ФЗ «О недрах» колодец можно отнести к разновидности горных отводов, представляющих собой геометризированный блок недр; Статья 19 <consultantplus://offline/ref=013E518EC1C55FEE02FA35BE1F531FA5527C274918B3520895E9DACDF77A9F7FF1BE882E40A81BwBh5J> этого закона, устанавливающая правила добычи полезных ископаемых, не содержит требований получения лицензии для устройства и эксплуатации бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт (до 5 м).

А.П. Анисимов, А.В. Кодлова, рассуждая о правовом режиме колодца, подчеркивают, что «на практике же используемый для бытовых нужд колодец или скважина уходят в землю на глубину более 5 м, попадая, соответственно, на второй водоносный горизонт. Отсюда, в соответствии с действующим законодательством, колодец есть форма пользования недрами и по общему правилу для осуществления деятельности по бурению скважины или копанию колодца глубже 5 м должна получаться лицензия».

Думается, что контроль соблюдения этой нормы будет трудноосуществим на практике, учитывая количество и местонахождение колодцев в масштабах страны.

Недостатком является и тот момент, для использования недр ниже отметки 5 м собственнику земельного участка необходимо получить лицензию, но недра находятся в собственности федеральной, поэтому частью земельного участка быть не могут.

Вторая позиция относит колодец к объектам недвижимого имущества.

Колодец является «сложным инженерным сооружением, неразрывно связанным с землей и участком недр и не перемещаемым в пространстве».

В пользу такого вывода говорит и то, что колодцы предполагают длительную эксплуатацию для получения питьевой воды, т.е. это сооружение не временного характера, данный признак, в совокупности с вышеуказанным, также свидетельствует, что колодец есть недвижимый объект.

В отношении **буровых скважин** так же существуют мнения среди цивилистов.

По мнению В.Г. Цыганова: «буровая скважина является сложным инженерным сооружением, неразрывно связанным с землей и участком недр и не перемещаемым в пространстве. Исходя из этого, буровую скважину необходимо признавать объектом недвижимости по признаку сооружения, и, соответственно, на буровые скважины должен распространяться общий правовой режим сооружений как объектов недвижимости. При этом, говоря о скважинах как об объектах недвижимости, В.Г. Цыганов отмечает, что таковыми являются не все разновидности скважин, а только эксплуатационные и разведочные глубокого бурения, имеющие научное значение. Специальные и вспомогательные скважины (например, водоотливные или вентиляционные) представляют собой элементы тех объектов недвижимости, для обслуживания которых они создаются, и рассматриваться в качестве отдельной вещи не могут».

Думается правильно относить скважины к объектам недвижимого имущества ведь для таких объектов характерна прочная связь с землей, участком недр, к тому же скважины рассчитаны на длительную эксплуатацию и предназначены для добычи подземных вод.

Нет единообразной практики среди судов, относительно таких объектов, как **машино-место и автостоянка.**

Представляется, что эти два объекта соотносятся как часть и целое соответственно. Автостоянка, по сути, это совокупность машино-мест. Рассмотрим каждый из объектов отдельно.

Практика одних судов основана на признании автостоянки объектом недвижимости, поскольку *«****необходимо регистрировать право собственности на автостоянку****; а также* ***необходимо соответствующее оформление документов:*** *постановление местной администрации о выделении земельного участка для организации постоянной автостоянки, акт приемки в эксплуатацию завершенного строительством объекта и др.».*

Некоторые суды не относят автостоянку к объектам недвижимого имущества.

Так, ФАС Волго-Вятского округа по одному из дел указал, что *«из описания конструктивных элементов здания, следует, что фундамент объекта является кирпичным, ленточным, стены металлические, поэтому суд пришел к выводу об* ***отсутствии признаков недвижимого имущества у объекта - стоянка на 200*** *автомобилей».*

Получается, что у такого объекта нет главного признака недвижимой вещи: прочная связь с землей.

В другом случае ФАС Центрального округа постановил: *«в материалах дела* ***нет доказательств, что автостоянка создавалась именно как объект недвижимости*** *в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил».*

Можно сделать вывод, что автостоянка должна изначально создаваться именно как недвижимое имущество, с последующей регистрацией такого объекта, в противном случае, если лицу предоставлен земельный участок (например, в аренду), и он использует его для размещения автостоянки, то перед нами уже движимый объект.

Ни для кого не секрет, что в связи с увеличением автомобильного парка в последнее время обострилась проблема с парковками. Уже привычной картиной становится двор многоквартирного дома, полностью заставленный автомобилями. Пока государственные органы запрещают парковаться в определенных местах и штрафуют граждан, застройщики новых домов решают данную проблему путем строительства подземных парковок, на которых жильцам отведены конкретные места (машино-места).

Однако на практике существуют проблемы в оформлении права собственности на машино-места.

В законодательстве отсутствует определение термина «машино-место», но данное понятие встречается в некоторых нормативно-правовых актах.

Так, согласно Постановлению Правительства Нижегородской обл. от 08.12.2008 N 580 «О парковках в муниципальных образованиях Нижегородской области» содержит свое определение: машино-место - часть земельного участка, предназначенная для размещения одного автомототранспортного средства без прицепа в пределах отведенного участка для размещения парковки.

Из вышеуказанного определения следует, что машино-место прочно связано с землей, соответственно, является недвижимым объектом.

Однако противники признания машино-места недвижимостью ссылаются на то обстоятельство, что такой объект не может быть индивидуализирован в соответствии с требованием законодательства о регистрации прав.

Обосновывают они это тем, что «чаще всего машино-место, расположенное на открытой автостоянке, обозначается лишь разметкой на асфальте и не ограничивается какими-либо строительными конструкциями. К тому же в подземных автостоянках, согласно СНиПам, не допускается разделение машино-мест на отдельные боксы».

Однако более широкое распространение получила позиция, которая позволяет отнести машино-место к числу объектов недвижимого имущества.

Пермский краевой суд в апелляционном определении указал: *согласно техническому учету и инвентаризации машино-место является частью помещения (паркинга), предназначено для постоянного хранения единицы автотранспорта в пределах границ машино-места,* ***не имеет физических границ, но выделено в составе помещения паркинга при помощи условных единиц****, в месте его расположения* ***отсутствуют инженерные коммуникации, которые являются общим имуществом жильцов жилого дома****.*

Таким образом, органы, осуществляющие учет недвижимого имущества, определяют машино-место в качестве части нежилых помещений, руководствуясь ст.23 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которая предусматривает возможность постановки на учет части объекта недвижимости.

Президиум ВАС РФ к машино-местам прямо применяет термин *«объекты недвижимости»*.

Рассуждение относительно правовой природы машино-мест стоит заключить словами А.В. Мандрюкова: «Проблема машино-мест наконец-то дошла до Государственной Думы - на рассмотрении находится Законопроект <consultantplus://offline/ref=5DABC1E16B447F212FC072B8AAB6B1D0EA23F9CBA6F49764B9454294B6hFu6J> N 174235-6 «О внесении изменений в статью 2 и статью 20 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в соответствии с которым машино-место - часть помещения, предназначенная для размещения одного легкового автомобиля без прицепа в пределах отведенной площади для размещения автотранспортных средств в части объема здания или сооружения. В пояснительной записке <consultantplus://offline/ref=5DABC1E16B447F212FC072B8AAB6B1D0EA23F9CBA6F79764B9454294B6F6F55552B58AABE6528083h4u1J> к данному законопроекту <consultantplus://offline/ref=5DABC1E16B447F212FC072B8AAB6B1D0EA23F9CBA6F49764B9454294B6hFu6J> указано, что его целью является осуществление возможности регистрации прав собственности на машино-место как на отдельный объект недвижимости».

Представляется, что такие изменения смогут поставить точку в споре относительно правовой природы машино-места.

Весьма противоречивый характер имеет судебная практика в отношении вопроса о том, может ли **асфальтовое покрытие** являться самостоятельным объектом недвижимого имущества.

В отношении правовой природы данного объекта существует троякая позиция судов.

Первая основана на выводе, что асфальтовое покрытие не является объектом недвижимого имущества.

Так, ВАС РФ указал: «*спорное замощение не является недвижимым имуществом, поскольку представляет собой асфальтобетонную площадку на земельном участке, относящемся к зданию проходной. Замощение не является объектом, который имеет цели использования, отличные от целей использования земельного участка, на котором оно расположено, и* ***представляет собой улучшение (благоустройство) этого земельного участка».***

Действительно, спорное покрытие обеспечивает только чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь делает более удобным использование земельного участка, на котором оно находится.

Противники второй позиции относят асфальтовое покрытие к объектам недвижимого имущества.

ФАС Западно - Сибирского округа по одному из дел *оставил без изменения решение суда, которым было отказано в иске о признании недействительной государственной регистрации права собственности на асфальтовое покрытие.*

В другом случае судьи Поволжского округа, изучив техпаспорт БТИ и расшифровку к плану приватизации, решили, что асфальтовое покрытие, вместе со зданием, наружным освещением и забором из металлической сетки, в данном случае входит в состав автостоянки и является «*объектом, прочно связанным с участком, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, поэтому нет никаких причин не признать такой застил недвижимостью».*

Получается, что определяющим для судей является тот факт, что асфальтовый настил предполагается эксплуатировать вместе с другими элементами, например зданием или системой освещения. Поэтому речь будет идти о сложной вещи.

Согласно ст. 134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее их использование по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). При этом действие сделки, заключенной по поводу такой вещи, распространяется на все ее составные части (если только договором не предусмотрено иное).

По справедливому заключению А. Мишиной, получается, что если «арбитры решат, что асфальтовое покрытие имеет лишь вспомогательное, а не основное значение по отношению к остальному имущественному комплексу, то настил станет частью сложной вещи. А дальше его судьба будет полностью зависеть от того, признают ли судьи недвижимостью основной имущественный комплекс».

В свою очередь, Н. Щербаков придерживается следующей позиции: «требование государственной регистрации асфальтового покрытия как самостоятельного объекта недвижимости приведет к тому, что значительное количество асфальтовых покрытий на соответствующих земельных участках не имеют собственника, поскольку практика не исходит из принципа признания асфальтового покрытия как самостоятельного объекта. Кроме того, возникают вопросы о судьбе земельного участка, занятого асфальтовым покрытием, при отчуждении последнего и наоборот, поскольку сомнения вызывает возможность пользования асфальтовым покрытием без пользования соответствующим земельным участком и наоборот».

Действительно, при признании асфальтового покрытия самостоятельным объектом недвижимости аренда земельного участка без покрытия (и наоборот) теряет смысл.

Третий подход исходи из того, что асфальтовое покрытие - функциональный элемент земельного участка.

«Покрытие земельного участка будет выступать в качестве характеристики земельного участка, но несамостоятельного права собственности».

Такая позиция согласуется с судебной практикой.

ФАС Центрального округа сделал вывод о том, *что* ***площадку, покрытую асфальтом,*** *равно как и железобетонный забор, нельзя рассматривать в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества, поскольку по существу покрытие (замощение) какой-либо площади земельного участка и ограждение несут вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка и в данном случае* ***замощение и ограждение являются лишь элементами благоустройства земельного участка*.**

Из данного примера видно, что асфальтовое покрытие не имеет самостоятельного функционального назначения, создается с целью улучшения качества земельного участка, соответственно, является его неотъемлемой частью.

Стоит отметить, что если имеется цель признания настила недвижимым имуществом, в документах необходимо подчеркивать его самостоятельное и четко определенное назначение. А «обтекаемых» формулировок типа «объект внешнего благоустройства», относящихся к этим же «облагороженным» площадкам, в документах лучше избегать.

Нельзя признать объектом недвижимого имущества **спортивную площадку.**

Говоря на бытовом языке, спортивная площадка есть комплекс гимнастических снарядов.

Сооружения для занятия спортом, возведенные на земельном участке (турники, ворота, скамейки, ограждения, тренажеры и т.п.), не являются недвижимостью, поскольку их перемещение не приводит к несоразмерному ущербу их назначения (несмотря на то, что они могут быть прочно связаны с землей).

Так, по одному из дел кассационная инстанция указала: «в имеющихся в деле технических паспортах указано, что ***спортивная площадка представляет собой «замощение на участке», не имеет кадастрового номера и не отнесена к объектам недвижимости.*** *При таких обстоятельствах суды обоснованно сделали вывод о том, что асфальтовое покрытие (замощение) земельного участка не является объектом капитального строительства, а свидетельствует об изменении функционального использования земельного участка, его благоустройстве для достижения уставных задач организации, т.е. для проведения спортивных мероприятий, что соответствует целевому назначению и разрешенному виду использования земельного участка. Подобное замощение не приводит к созданию нового объекта недвижимости, а служит улучшением существующего земельного участка».*

А вот **спортивные стадионы** признаются недвижимыми объектами.

Показательной является позиция Президиума ВАС РФ в отношении стадиона «Химик»: «*Стадион представляет собой имущественный комплекс* разнородных элементов, объединенных одним общим функциональным использованием - занятие физкультурой и спортом, организация отдыха и развлечений граждан. В состав стадиона входят специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта и вспомогательная инфраструктура, необходимая для использования самих спортивных площадок. В свою очередь, инфраструктура стадиона включает объекты недвижимости и иные элементы (трибуны, административное здание стадиона, раздевалки, туалеты, водопровод и канализация, забор и т.д.), использование которых по назначению невозможно в отрыве от самих спортивных сооружений и площадок**»**.

В другом деле ВАС РФ указал: *«спорный* ***стадион следует рассматривать как единое спортивное сооружение, прочно связанное с землей*** *и имеющее в своем составе объекты недвижимости вспомогательного характера».*

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в соответствии с п. 1 ст. 130 <consultantplus://offline/ref=D20E220A6C663AE133ABB6F56BE44F1C17C8B809878E056405EA4BF565169252F3EFA9ABsAJ> ГК РФ и примененной по аналогии ст. 132 <consultantplus://offline/ref=D20E220A6C663AE133ABB6F56BE44F1C17C8B809878E056405EA4BF565169252F3EFACB82FACA6A2s5J> ГК РФ спортивный стадион является самостоятельным объектом недвижимости.

В арбитражной практике можно встретить довольно много примеров, связанных с определением имущественного статуса торговых точек. В зависимости от того, является торговый павильон недвижимым или движимым имуществом, вытекает обязанность или невозможность государственной регистрации прав на него и договоров по распоряжению им в целом или отдельными частями (например, сдача в аренду).

Например, ФАС Поволжского округа отнес ***торгово-информационный киоск к движимому имуществу,*** *исходя из его конструкции. А именно: стены изготовлены из металлопрофиля, обшитого ДСП и сайдингом, чердачное покрытие сделано из ДСП с утеплителем, крыша отделана металлочерепицей, внутренняя отделка - сайдинг, полы деревянные, оконные витражи остеклены. В результате суд указал, что сборно-разборный характер киоска позволяет демонтировать объект и перемещать на иную площадку без причинения ущерба его назначению.*

В отношении таких объектов, как рекламные щиты, скамейки, навесы и иные сформировалась единая практика, что они не относятся к недвижимому имуществу, так как не обладают критериями прочной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению.

Представляется верным относить такие объекты к движимому имуществу, ведь отнесение их к недвижимости усложнило бы гражданский оборот.

Итак, завершая настоящую главу, можно отметить следующее.

Изучение судебных актов, в которых обсуждается вопрос о том, является ли конкретный объект недвижимым имуществом, позволяет сделать следующий вывод: в настоящее время отсутствует единообразие в судебной практике относительно природы нетипичных объектов.

Разрешая споры относительно правового положения таких объектов, суды опираются не только на признаки недвижимости, обозначенные в ст.130 ГК РФ. Их правовую природу правоприменители исследуют в совокупности с другими критериями: капитальность строения, целевое предназначение объекта (он должен изначально создаваться именно как недвижимое имущество), получение разрешительной документации на создание объекта, соблюдение градостроительных норм и правил и иные.

Некоторые из таких объектов суды относят к движимому имуществу, ввиду отсутствия признаков недвижимости, другие объекты суды признают элементами благоустройства, так как такие объекты не имеют самостоятельного функционального назначения и предназначены для улучшения качества земельного участка, с которым они взаимосвязаны (например, асфальтовые площадки).

Обзор судебной практики приводит к выводу, который лейтмотивом пронизывает настоящую работу, о том, что определение недвижимости нужно совершенствовать. Действительно, в законе необходимо уточнить обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость.

Если исходить из концепции множественности видов недвижимости, которой придерживается российское право, то необходима классификация объектов недвижимости (а не просто перечисление, как в ст. 130 ГК РФ), поскольку каждая группа объектов имеет свой правовой режим. За основу классификации можно было бы взять целевое назначение недвижимой вещи, ее качественные отличия: прочная связь с землей, капитальность строения, предназначенность для постоянного использования.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью настоящей работы являлось исследование вопросов понятия, признаков недвижимого имущества, а также изучение правовой природы нетипичной недвижимости.

В ходе работы были изучены и проанализированы нормативные акты, судебная практика по разрабатываемой теме и сделаны следующие выводы.

В параграфе первом мы обратились к рассмотрению понятия и признаков недвижимого имущества.

Здесь мы пришли к выводу, что использованные законодателем критерии (прочная связь с землей и несоразмерный ущерб) в настоящее время подвергаются критике большинством цивилистов. В литературе высказываются замечания, о единой позиции говорить не приходится. Разные авторы предлагают разное число признаков: от классического - наличия неразрывной связи с землей и невозможности перемещения имущества без несоразмерного ущерба назначению, до целой системы критериев, только совокупное применение которых признается достаточным для определения природы объекта.

На практике это может привести к неправильной квалификации объекта, что породит неблагоприятные последствия для гражданского оборота в целом.

Поэтому необходимо закрепить в законе обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость. При этом ограничиваться только двумя признаками (прочная связь с землей и несоразмерный ущерб) не стоит. Следует указать как можно больше таких признаков, что позволит снизить риск возникновения практических ошибок при определении вещи в качестве недвижимой.

Во втором параграфе была поставлена задача - представить обзор типичных объектов недвижимого имущества.

Стоит отметить, что на сегодня существует только один объект недвижимого имущества, который всеми, без исключения, признается таковым, - это земельный участок.

В отношении всех остальных объектов в литературе, в судебной практике нет единой позиции, признавать их недвижимым имуществом или нет.

Вторая глава работы посвящена таким нетипичным объектам недвижимого имущества, относительно правовой природы которых на практике наиболее часто возникают споры.

Разрешая споры относительно правового положения таких объектов, суды опираются не только на признаки недвижимости, обозначенные в ст.130 ГК РФ.

Их правовую природу правоприменители исследуют в совокупности с другими критериями: капитальность строения, целевое предназначение объекта (он должен изначально создаваться именно как недвижимое имущество), получение разрешительной документации на создание объекта, соблюдение градостроительных норм и правил и иные.

Обзор судебной практики приводит к выводу, который лейтмотивом пронизывает настоящую работу, о том, что определение недвижимости нужно совершенствовать.

Действительно, в законе необходимо закрепить обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость.

Если исходить из концепции множественности видов недвижимости, которой придерживается российское право, то необходима классификация объектов недвижимости (а не просто перечисление, как в ст. 130 ГК РФ).

За основу классификации можно было бы взять целевое назначение недвижимой вещи, ее качественные отличия: прочная связь с землей, капитальность строения, предназначенность для постоянного использования.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. 11.02.2013) (с изм. и доп. от 01.03.2013) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 05.04.2013) // «Российская газета», № 290, 30.12.2004.

. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 05.04.2013) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

. Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 39.

. Федеральный закон от 10.01.2003 № 18-ФЗ (ред. от 14.06.2012) «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации» // «Российская газета», № 8, 18.01.2003.

. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 07.05.2013) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // «Собрание законодательства РФ», 28.07.1997, № 30, ст. 3594.

. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 30.12.2012) «О недрах» // «Собрание законодательства РФ», 06.03.1995, № 10, ст. 823.

. Указ Президента РФ от 05.05.1999г. № 544 «Об обеспечении надежного функционирования единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» // «Собрание законодательства РФ», 10.05.1999, № 19, ст. 2319.

. Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 № 68 (ред. от 10.03.2009) «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи» // «Собрание законодательства РФ», 21.02.2005, № 8, ст. 650.

. Постановление Правительства Москвы от 13 ноября 2012 г. № 636-ПП «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством» // «Вестник Мэра и Правительства Москвы», № 64, 13.11.2012.

. Постановление Правительства Нижегородской области от 08.12.2008 № 580 «О парковках в муниципальных образованиях Нижегородской области» // «Нижегородские новости», № 235(4127), 20.12.2008.

. «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // «Вестник ВАС РФ», № 11, ноябрь, 2009.

. Проект Федерального закона № 47538-6/3 «О внесении изменений в подраздел 3 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред., подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 21.01.2013) // СПС «Консультант Плюс».

. Проект Федерального закона № 174235-6 «О внесении изменений в статью 2 и статью 20 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред., внесенная в ГД ФС РФ) // СПС «Консультант Плюс».

. Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

Судебная практика

.Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 24.01.2012 г. № ВАС-11450/11 по делу № А40-124539/09-54-801 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 17.01.2012 г. № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 20.10.2010 г. № 6200/10 по делу № А56-50083/2008 // СПС «Консультант Плюс».

.Определение Высшего арбитражного суда РФ от 05.03.2013 г. № ВАС-17085/12 по делу № А32-29673/2011 // СПС «Консультант Плюс».

.Определение Высшего арбитражного суда РФ от 14.01.2011г.№ ВАС-18117/10 по делу № А73-4451/2010 // СПС «Консультант Плюс».

.Определение Высшего арбитражного суда РФ от 04.03.2010 г. № ВАС-283/10 по делу № А21-5390/2007 // СПС «Консультант Плюс».

23.Определение Высшего арбитражного суда РФ от 08.04.2010 г. по делу № А75-8011/2008 // СПС «Консультант Плюс».

24.Определение ВАС РФ от 5.08.2010 г. № ВАС-9213/10 по делу № А40-98414/09-3-780 // СПС «Консультант Плюс».

.Определение Высшего арбитражного суда РФ от 20.05.2009 г. № ВАС-5643/09 по делу № А48-5032/07-9 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.04.2010г. по делу № А43-13181/2009 // СПС «Консультант Плюс».

. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.02.2009 г. по делу № А57-2919/2008 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.03.2009 г. по делу №А38-1049/2008-15-86 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.04.2009 г. № А38-1046/2008-15-83 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального Северо-Кавказского округа от 17.08.2009 г. по делу № А32-21057/2008 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15.01.2008 г. по делу № А60-865/2007 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 07.04.2008 г. по делу А68-5343/06-285 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного Поволжского округа от 03.07.2008 г. по делу № А57-20234/07 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23.07.2007 г. по делу № А62-4894/06 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.12.2007 г. по делу № А32-5939/2007-22/118 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.01.2006 г. по делу № А64-3060/04-8 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.12. 2006 г. по делу N А43-1798/2006-12-24 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 17.11.2005 г. по делу № А12-19896/2003-С44-5/11 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.07.2004 по делу № Ф04/3668-819/А46-2004 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 04.02.2003 г. по делу № А55-1821/02-13 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.10.2003 г. по делу № А40/7958-03 // СПС «Консультант Плюс».

.Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.12.2002 г. по делу № А56-19925/02 // СПС «Консультант Плюс».

.Определение Пермского краевого суда от 16.07.2012 г. по делу № 33-5687 // СПС «Консультант Плюс».

Научная и учебная литература

.Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер. 2007.

.Анисимов А.П., Кодолова А.В. Колодец как объект недвижимости // Современное право. 2010. №2.

.Базаркин Д. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2012. №15.

.Бевзенко Р.С. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковым не являющихся? // Закон. 2008. №6.

.Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание // Бюллетень нотариальной практики. 2008. №2.

. Гасанов М.М. Правовая природа объекта незавершенного строительства // Налоги (газета). 2011. №2.

. Гражданское право: В 4 т. Том 1: Общая часть / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер. 2008.

. Гражданское право. Том I. Учебник. / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Инфра-М. 2006.

.Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС «Консультант Плюс». 2007.

.Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. 2005. №2.

.Захарова А.Е.Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Статут. 2007.

.Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: Проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8.

.Каминская Я.А. К вопросу об определении понятия «недвижимость» в гражданском законодательстве Российской Федерации // Правовые вопросы недвижимости. 2008. №1.

.Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского М.: Юристъ. 2005.

.Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут 2011.

.Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под общ. ред. О.А. Городова М.: Проспект. 2007.

.Куцина С. Движимая Недвижимость // ЭЖ-Юрист. 2011. №45.

. Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. №6.

.Мандрюков А.В. Что такое машино-место // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. №1.

.Мишина А. Загадка асфальтового покрытия // Расчет. 2013. №1.

.Наумова Л. Критерии квалификации недвижимого имущества // ЭЖ-Юрист. 2005. №4.

.Некрестьянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1.

.Потяркин Д.Е. Машино-место - особый вид имущества // Право и экономика. 2007. №1.

67.Рыженков А.Я. К вопросу о понятии и содержании недвижимого имущества как объекта гражданских прав [Электронный ресурс] - Электрон. дан. - URL: <http://www.upakovano.ru/business/law/366.php>new.volsu.ru (дата обращения: 11.04.2013).

.

.Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. №4.

.Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. №1.

.Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому Кодексу РФ // Журнал российского права. 2004. № 6.

.Цыганов В.Г.К вопросу о правах на буровые скважины // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. №1.

.Щенникова Л. Недвижимость: Законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. №11.

.Щербаков Н. Свойство или вещь? // ЭЖ-Юрист. 2005. №17.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |