

«Понятие и виды недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений»

Лекция 1

Для Заочной формы обучения (классика и ГВД)

Магистратура: Юрист в сфере недвижимости

Понятие и признаки недвижимого

имущества

Понятие недвижимого имущества - 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 (ст.130 ГК РФ).

Признаки недвижимости:

1.Прочная связь с землей

В соответствии с нормами гражданского законодательства объекты относятся к недвижимости по своим физическим свойствам, то есть имеют прочную связь с землей, и перемещение объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению.

Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 года №25

Прочная связь с землей должна быть как фактической, так и юридической.

Под фактической связью с землей с учетом положений ст.130 ГК РФ следует понимать наличие технологической связи между объектом и земельным участком, утрата которой наносит несоразмерный ущерб назначению данного объекта. **Судебная практика**, например, *Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2014 N 305-ЭС14-1315*, *Определение ВАС РФ от 30.06.2014 N ВАС-7658/14 по делу N А41-32622/12*; *Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012*

Понятие и признаки недвижимого имущества

1.2.Юридическая связь с землей – это наличие определенных законом особенностей создания недвижимого имущества, например, необходимость получения разрешений на строительство и проведение реконструкции с расширением, оборота недвижимости, например, запрещающих обособленное распоряжение участками и расположенными на них постройками; предопределяющих следование принадлежащего собственнику постройки права пользования участком за постройкой; устанавливающих механизмы выкупа и получения в аренду земельных участков, занятых зданиями и находящимися в государственной и муниципальной собственности; предусматривающих последствия прекращения прав на земельный участок, принадлежавших собственнику постройки. Необходимость соблюдения требований юридической связи в первую очередь проявляется при рассмотрении вопросов о самовольной постройке.

Понятие и признаки недвижимого имущества

2. Признак капитальности

Объект капитального строительства - объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Судебная практика. Определение ВАС РФ от 23.07.2013 N ВАС-9767/13 по делу N А42-4761/2011 при определении автоподъезда в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества судом было установлено следующее:

«Согласно [пункту 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу названной [нормы](#) понятие объекта недвижимости является правовой категорией, определяемой совокупностью признаков и позволяющей считать имущество объектом гражданских прав, в отношении которого самостоятельно может быть поставлен вопрос о праве.

Имущество, обладающее таким признаком, как физическая связь с землей, может быть признано недвижимостью лишь в том в случае, если оно создано как объект недвижимости в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил на земельном участке, предоставленном именно под строительство объекта недвижимости. Более того, помимо неразрывной связи с землей объект недвижимости должен иметь самостоятельное функциональное назначение.

Понятие и признаки недвижимого имущества

2.1. Признак капитальности

Определение Верховного Суда РФ от 25.03.2016 N 308-ЭС16-1155 по делу N А32-3360/2015

Суды правомерно указали, что асфальтовое покрытие, обозначенное как автостоянка, улучшающее свойства земельного участка, используется совместно со зданиями, строениями или сооружениями, дополняет их полезные свойства. **Укладка на части земельного участка определенного покрытия (асфальта, щебня) или его благоустройство не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка,** на котором данные работы выполнены. При этом асфальтовое покрытие земельного участка по существу несет вспомогательную функцию, а не основное значение по отношению к недвижимому имуществу и не должно препятствовать использованию такого земельного участка для иных целей.

Кроме того, вступившими в законную силу судебными актами по делам N N А32-23037/2011 и А32-17817/2011 договор аренды от 19.07.2007 N ДУ-11, которым общество "Медиастрой" обосновывает свои притязания на автостоянку, признан недействительной (ничтожной) сделкой.

Понятие и признаки недвижимого имущества

3. Признак индивидуальной определенности. Под индивидуальной определенностью следует понимать совокупность фактических (технических) и юридических признаков, характеризующих определенную вещь.

Недвижимость - это всегда индивидуально-определенная вещь, т.е. материальный объект, обладающий индивидуальными техническими и юридическими признаками.

Фактические (технические) признаки – в зависимости от вида недвижимой вещи они могут варьироваться. Например, для земельного участка – площадь, адресные ориентиры, наличие водных объектов, многолетних насаждений, зданий, сооружений, иных объектов на поверхности, под поверхностью земельного участка и др; для зданий (сооружений, объектов незавершенного строительства): год постройки, площадь, адресные ориентиры, этажность, материал несущих конструкций, наличие или отсутствие коммуникаций и др. Фактические (технические) признаки отражаются в технической документации, например, в техническом или кадастровом паспорте.

К юридическим признакам относятся ограничения и обременения прав на соответствующий объект недвижимого имущества. Например, арест, аренда, сервитут, залог, право проживания, ссуда, рента и др. Ограничения и обременения могут быть установлены как в силу договоров, так и в силу закона (например, **Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"** в ст.47.1. предусматривает, что **Ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, устанавливаемыми в целях обеспечения сохранности** указанных объектов, обеспечения доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объектам культурного наследия, включенным в реестр, являются установленные [пунктами 1 - 3 статьи 47.3](#) данного Федерального закона требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, а также требования, установленные охранным обязательством в соответствии с [пунктами 2 и 3 статьи 47.6](#) настоящего Федерального закона (далее - требования в отношении объекта культурного наследия). **Судебная практика.** Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем"

Понятие и признаки недвижимого

имущества

4. Самостоятельное целевое назначение – это возможность использования объекта отдельно от иных объектов недвижимого имущества, т.е. объект не должен обладать признаками благоустройства (улучшения качества) иного объекта недвижимого имущества и отсутствует самостоятельное функциональное назначение (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" - замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью ([пункт 1 статьи 133](#) ГК РФ); Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 года №4777/08 - В соответствии со [статьей 2](#) Федерального закона от 10.01.1996 N 4-ФЗ "О мелиорации земель" мелиоративные системы - это комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях), обеспечивающих создание оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях.

Экспертизой, проведенной в рамках настоящего дела, установлено, что спорные сооружения представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб различного диаметра, уложенных на глубине 0,9 метра, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения. Сооружения прочно связаны с землей, их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно), вспомогательное назначение (**Определение ВС от 04.12.2014 года №308-ЭС14-4482**).

Наличие или отсутствие самостоятельного целевого назначения решается самостоятельно судом, т.к. является вопросом правового характера, в следствии чего не может быть поставлен перед экспертом. (**п.13 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 N 11 (ред. от 09.02.2012) "О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству"**) и не требует специальных познаний в различных областях науки, техники, искусства и ремесла.