

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует**

**о проблеме квалификации вещей в качестве недвижимых**

Пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) содержит следующее определение недвижимой вещи.

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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Во вступившем в силу с 1 января 2017 года Федеральном законе от 13 июля 2015г №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон 218-ФЗ) определения понятия недвижимости отсутствует, однако, технически оно присутствует в определении государственного кадастрового учета (пункт 7 статьи 1 Закона 218-ФЗ):

«Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (государственный кадастровый учет)».

«Проблема, связанная с определением понятия недвижимости заключается в том, что указанные законоположения не позволяют дать уверенный ответ на вопрос о том, является ли тот или иной конкретный объект недвижимой вещью или нет», - подчеркивает руководитель Управления Алексей Сарыгин.

Из формулировки статьи 130 ГК РФ следует, что основной признак недвижимой вещи является ее связь с земельным участком, которая является неразрывной, то есть не позволяющей перемещать эти объекты без разрушений. Однако, известны исторические примеры с перемещением огромных многоэтажных зданий в г. Москве в 30-х гг. XX в. (при реконструкции улицы Тверской), перемещением в 1999 г. Андреевского моста через Москву-реку и в 2020 г. Старинной водонапорной башни XIX в.

Позиции судебной практики по вопросу о том, как следует применять статью 130 ГК РФ, долгое время были крайне разнообразны. В настоящий момент выделяется основной подход к определению понятия недвижимости, и он заключается в том, что суды рассматривают сам факт составления технического плана на объект достаточным основанием для того, чтобы квалифицировать соответствующий объект как недвижимую вещь. Этот вывод находит подтверждение и в законодательном закреплении. В частности, согласно части 4 статьи 1, пункта 2 части 2 статьи 29.1, статьи 37 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» технический план является результатом кадастровых работ, которые выполняются только в отношении объектов недвижимости и исключительно кадастровым инженером, обладающим специальным правом на осуществление кадастровой деятельности.

Кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости.

В силу части 1 статьи 29.2 Федерального закона № 221-ФЗ кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

«Таким образом, наличие технического плана на объект строительства, выполненного кадастровым инженером, является достаточным основанием для подтверждения факта существования объекта недвижимости», - отмечает генеральный директор ООО «Центра технической инвентаризации» Владимирской области Илья Сурков.

Вместе с тем, применение указанного подхода повлекло за собой попадание в ЕГРН записей о правах на объекты, которые совершенно точно не являются объектами недвижимости с точки зрения статьи 130 ГК РФ: навесы, замощение, асфальтовое покрытие, заборы и прочие.

Поэтому сам по себе факт составления технического плана не может создавать неопровержимую презумпцию того, что объект является недвижимой вещью.

Другой подход, который может быть обнаружен в судебной практике, основан на буквальном толковании положений статьи 130 ГК РФ. В соответствии с данным подходом для того, чтобы та или иная вещь была признана недвижимостью, необходимо:

1) установить у объекта тесную связь с землей, выражающуюся в невозможности перемещения объекта без причинения ему несоразмерного ущерба;

2) определить, представляет ли объект самостоятельную вещь или же является составной частью другой недвижимой вещи - например, земельного участка (статья 133 ГК РФ).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 17.01.2012 №4777/08, объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьбе.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу №310-ЭС15-16638 при рассмотрении вопроса об отнесении к объектам недвижимого имущества спортивной площадки, представляющей собой асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, в числе прочего отмечено, что: вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК).

Учитывая изложенное, при решении вопроса об отнесении объектов к объектам недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на которые должны осуществляться в порядке, установленном Законом №218-ФЗ, необходимо руководствоваться наличием у таких объектов признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым вещам, наличием самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения, а также их возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Так, заборы и иные ограждения не относятся к объектам недвижимости и выполняют, как правило, функцию по разграничению земельных участков, то есть не могут использоваться самостоятельно. Назначение такого объекта - обозначение границ и ограничение доступа на земельный участок.

При этом, временные ограждения, которые не связаны прочно с землей, согласно изложенным подходам, относятся к движимому имуществу, а стационарные ограждения, имеющие заглубленный фундамент, не могут рассматриваться в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, поскольку являются составной частью земельного участка, на котором они расположены (Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.07.2011 по делу №А11-14125/2009, Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.04.2013 №А40-75848/12-64-704).

Помимо прочего, покрытие (замощение) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов, используемое для стоянки автомобилей, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. Так, в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 20 июля 2021 г. по делу № А60-40480/2020 судом был сделан вывод о том, что замощение не является отдельным объектом капитального строительства, а входит в состав объекта капитального строительства как элемент благоустройства территории.

Таким образом, исходя из проанализированных законоположений и судебной практики ответ на вопрос о том, является ли объект недвижимой вещью или нет, может быть дан по результатам двухступенчатого теста:

1) есть ли у объекта тесная связь с землей, выражающееся в невозможности перемещения объекта без причинения ему несоразмерного ущерба;

2) представляет ли объект самостоятельную вещь или же является составной частью другой недвижимой вещи – например, земельного участка. Если ответы на эти вопросы будут положительными, то объект должен быть признан самостоятельной недвижимой вещью. Если же ответ хотя бы на один вопрос будет отрицательным, то перед нами объект, который не является объектом недвижимости и государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который не осуществляются в соответствии с Законом 218-ФЗ.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра*

*по Владимирской области*

**Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Отдел организации, мониторинга и контроля

(4922) 45-08-29

(4922) 45-08-26