

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

УДК 343.79

Хилимончик Никита Сергеевич

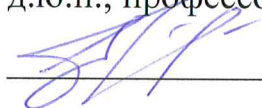
ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

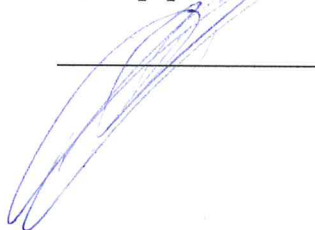
Руководитель

д.ю.н., профессор



Болтанова Е.С.

Автор работы



Хилимончик Н.С.

Томск - 2019

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра Гражданского права

ЗАДАНИЕ
по подготовке магистерской диссертации

студенту Хилимончику Никите Сергеевичу

Тема магистерской диссертации «Гражданско-правовой режим линейных объектов»

Утверждена _____

Руководитель работы: Доктор юр. наук, профессор Болтанова Е.С.

Сроки выполнения магистерской диссертации:

- 1). Составление предварительного плана и графика написания магистерской диссертации с «01» октября 2018 г. по «10» октября 2018 г.
- 2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «11» октября 2018 г. по «01» ноября 2018 г.
- 3). Сбор и анализ практического материала с «02» ноября 2018 г. по «01» декабря 2018 г.
- 4). Составление окончательного плана магистерской диссертации с «02» декабря 2018 г. по «15» декабря 2018 г.
- 5). Написание и оформление магистерской диссертации с «16» декабря 2018 г. по «01» мая 2019 г.

Общение дипломника с научным руководителем производится при помощи электронной почты, а также очных встреч по мере приезда дипломника в Томск.

Научный
руководитель _____

С положением о порядке организации и оформления магистерской диссертации ознакомлен, задание принял к исполнению _____

Оглавление

Введение	2
1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России	5
1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве	5
1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России	10
1.3. Проблемы определения понятия недвижимое имущество	17
2. Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного объекта	22
2.1. Современное понимание недвижимости	22
2.2. Понятие и признаки линейного объекта	35
3. Оборотоспособность линейных объектов	46
3.1. Линейный объект и земельный участок	46
3.2. Регистрация прав на линейные объекты	58
3.3. Сделки с линейными объектами	65
Заключение	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	76

Введение

Линейные объекты относятся к одним из самых ценных элементов инфраструктуры государства и имеют огромное экономическое, публичное и общественное значение. Тем не менее существует немало проблем, связанных с созданием, введением в оборот и использованием линейных объектов. На практике часто возникают вопросы о правомерности отнесения того или иного искусственного объекта к линейным, что связано с отсутствием четкого понимания правовой природы указанных объектов и легального их определения.

Что же такое линейный объект, каковы его признаки, относится ли он к одной из разновидностей недвижимости?

На сложность определения правовой природы линейного объекта также оказывает влияние отсутствие удачной легальной дефиниции недвижимости. В науке и на практике высказываются многообразные подходы к определению признаков недвижимости. Складывающаяся судебная практика показывает, что в условиях судебного усмотрения, объекты одного и того же вида могут как признаваться, так и не признаваться объектами недвижимости.

Недвижимые вещи занимают одно из важнейших мест в системе гражданских правоотношений, они же нередко становятся предметами судебного разбирательства. Отмечается, что споры, связанные с недвижимостью, относятся к категории одних из самых сложных дел, которые могут длиться годами. Часто поступают в суды исковые заявления с требованиями о признании права на недвижимость, о признании отсутствующим права на недвижимость и др. и в некоторых случаях, прежде чем принять и вынести решение по заявленному требованию суду необходимо понять, является ли объект недвижимостью.

Развитие инфраструктуры на обширной территории современной Российской Федерации не представляется возможным без линейных объектов. Наличие линейных объектов делает возможными передачу и получение сырья, выработку энергии, продукции и т.д.

Между тем, несмотря на важность как для гражданско-правовой доктрины, так и для практики реализации положений законодательства о линейных объектах, вопрос об их оборотоспособности отличается весьма низкой степенью своей теоретической разработанности.

Оборотоспособность представляет собой неотъемлемое качество имущественных и определенных законом личных неимущественных прав, которое устанавливает надлежащую юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя в самом общем виде границы осуществления субъективного права¹.

Целью настоящего исследования является изучение и определение понятия, признаков и правовой природы линейного объекта, особенностей оборота линейных объектов.

Для достижения поставленной цели представляется необходимым выделить следующие задачи:

1. Изучить историю развития категории недвижимости по российскому законодательству
2. Проанализировать современное Российское законодательство о недвижимости;
3. Выявление признаков, присущих недвижимости;
4. Определение понятия линейного объекта, выделение признаков, характеризующих линейные объекты;
5. Изучение правовой природы линейного объекта;

¹ Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. №1. С. 26—29.

6. Проанализировать современное Российское законодательство о правовом соотношении между линейным объектом и земельным участком под или над ним;

7. Определение порядка регистрации прав на линейный объект;

8. Изучение вопроса о возможности совершении сделок с линейными объектами.

Методологической основой исследования служили общепрофессиональные методы, такие как: анализ, синтез, сравнение, обобщение, идеализация и другие. А также специально-отраслевые методы: логический, сравнительно-правовой, историко-правовой метод, методы системного анализа, метод теоретико-правового прогнозирования и другие.

Теоретическую базу работы составили научные исследования Е.Л. Наумова, Р.С. Бевзенко, Н.Н. Аверченко, В.И. Корякина, А.П. Лиманской, А.Т. Наниева и др.

1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России

1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве

Впервые понятие «недвижимое имущество» было сформулировано еще в римском праве, в первую очередь это было связано с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов. В Древнем Риме деление вещей на недвижимые и движимые не имело важного значения, поскольку они подлежали одинаковым юридическим нормам. К недвижимости относили землю, недра земли и все, что создано чужим трудом на земле собственника, например постройки, посевы и насаждения. Все предметы, связанные с землей, считались ее составными частями. Уже в то время существовало правило – сделанное над поверхностью следует за поверхностью, таким образом невозможно было представить отдельно собственность на дом и землю.

Интересным было решение римских законодателей о правовом положении в многоквартирных домах, согласно этому праву собственник земельного участка приобретал право собственности на все здание. При этом, если происходило деление здания, то только по вертикали и с обязательным разделением земельного участка, а на общие стены распространялся особый режим, и они не подлежали разделу.

По данным известного цивилиста К.П. Победоносцева¹, в европейском законодательстве в VIII–XIX вв. различным образом трактовалось понятие «недвижимого имущества». Например, французские законодатели, принявшие понятие о недвижимом из римского права, относили к нему исключительно предметы внешней природы и переносили его на права и иски. Подобным образом решался вопрос и в германском законодательстве,

¹ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. – М., 2002. 12

согласно которому движимое в соединении с недвижимостью считалось недвижимым, за исключением залога. В праве Англии существовало другое, исторически образовавшееся разделение имущества на вещественное и личное. К первому относились только права на недвижимое имущество, и в первую очередь на землю, поэтому в английских поземельных правах образовалось и развилось понятие о собственности и о владении.

На разных этапах развития отечественного законодательства в состав недвижимости входили различные составляющие (а в советский период понятие «недвижимость» вообще не применялось). Рассмотрим подробнее, как развивалось это понятие в истории отечественного законодательства.

В Древней Руси было особое отношение к земле, нетипичное для европейских государств. Земля наделялась священными свойствами, понималась как «мать-земля», как часть общества. Земля являлась всенародным достоянием, ею владела община и она не воспринималась как товар. Отметим, что такое отношение к земле имело значительное влияние на дальнейшую историю развития России. В отличие от Европы, где монарх владел землей и распределял ее между своими подданными, на Руси князь не владел землей, признавая право на нее за земскими общинами. Как правило, земские общины гармонично сосуществовали с государем, который являлся лишь владельцем своей вотчины. Следует отметить, что политическая власть при передаче по наследству совсем не подразумевала владение и передачу земли.

В начале XV в. в российской истории можно найти одновременное существование различных режимов собственности: новгородская и московская модели. Московская модель характеризовалась вотчинным землевладением, которое в дальнейшем послужило основой для формирования института власти – собственности.

Новгородская модель отличалась либеральным характером, фактически абсолютным правом собственности и многосубъектностью землевладения. С точки зрения развития экономики новгородская модель выглядела более

предпочтительной, поскольку в рамках данной модели земля могла принадлежать следующим категориям граждан: боярам, монастырям, жителям людям и земцам (своеземцам)¹.

Важной особенностью новгородского землевладения был класс, представители которого назывались земцами, или своеземцами, в княжеской Руси таких крестьян-собственников не было, все крестьяне работали либо на государственных, либо на частных землях, своеземцы же меняли и продавали свои земли, выкупали у родичей, отдавали в приданое за дочерьми. Однако в дальнейшем при преобладании московской модели вотчинного землевладения крестьяне постепенно теряют свои земли. Происходит централизация власти в руках московского князя, который фактически был собственником всей русской земли и мог распоряжаться ею по своему усмотрению.

Общинные земли в XVI–XVII вв. как объект вещных прав находились во владении, пользовании и распоряжении коллективного субъекта – вотчины. Таким образом община пользовалась не только правом владения, но и распоряжения землей, что доказывалось фактом раздачи земли новым поселенцам. Во второй половине XVII в. происходит сближение вотчины и поместий, к примеру допущена была мена поместий, одного на другое, поместья на вотчину и обратно. Сдача за деньги постороннему лицу была в действительности продажей имения, хотя правительство и удерживалось от признания открытой продажи поместий.

Петр I в указе от 23 марта 1714 г. о единонаследии слил вотчины и поместья под одним общим именем «недвижимое имущество». Несмотря на то, что в 1731 г. закон и был отменен, но слияние вотчины и поместий и термин «недвижимое имущество» сохранились.

Петр I положил конец поместной системе и установил ряд новых ограничений в праве частной собственности. Начиная с 1703 г. появляются ограничения права собственности на леса, пользование частными лесами

¹ Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. – № 6. – 2006

составляло достояние казны. В 1719 г. было принято положение, согласно которому право собственности на землю не распространяется на ее недра. Частные заводы, фабрики и мануфактуры также подвергались ограничениям, и запущение их влекло за собою отнятие у собственников в казну. В исторический период правления от Петра I до Екатерины II замечается колебание в отношении законодателя к частной собственности, то в сторону ограничений, то в сторону свободы собственности. Только при Екатерине II началось торжество идеи частной собственности в той форме, в какой она существует и в настоящее время.

Тем самым начинается освобождение собственности от ограничений. В манифесте 1782 г. признано было право собственности не только на поверхности земли, но и на сокрытые в ее недрах минералы и металлы, устранены были запрещения в распоряжении лесами, в пользовании угодьями, рыбной ловлей, пчельниками, мельницами¹.

В 1861 г. в России было отменено крепостное право, для того времени крестьянская реформа, несмотря на ее непродуманность, половинчатость и условность, стала революционным шагом к решению земельного вопроса в пользу введения частной собственности на землю. Итак, 19 февраля 1861 г. в Петербурге Александр II подписал Манифест об отмене крепостного права и Положение о крестьянах, выходящих из крепостной зависимости, состоявшие из 17 законодательных актов. Наиболее важным из них являлось Общее положение, в котором излагались основные условия отмены крепостного права. Крестьяне получали личную свободу и право свободно распоряжаться своим имуществом.

Помещики сохраняли собственность на все принадлежавшие им земли, однако были обязаны предоставить в постоянное пользование крестьянам «усадебную оседлость». Как мы видим, понятие недвижимости в России формировалось и функционировало в течение нескольких веков, однако революция 1917 г. и затем принятый Декрет о земле, отменивший частную

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: СПАРК, 1995. – С. 173–175.

собственность на землю, привели к тому, что советский законодатель отказывался от традиционного деления вещей на движимые и недвижимые, поэтому все накопленные теоретические основы регулирования недвижимости утратились в советский период. В отечественном праве понятие «недвижимость» не применялось, поскольку существовала только государственная собственности на землю.

Существовали основные фонды, например предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, многолетние насаждения), которые в своей натуральной форме функционировали и использовались на протяжении ряда лет, не теряя в течение всего срока службы своей потребительской формы.

Земля не входила в состав таких фондов, поскольку в советский период оставалась вне рамок товарно-денежных отношений. В современной России понятие «недвижимость» вновь было введено в экономический и правовой оборот в 1991 г.

Основы гражданского законодательства СССР и республик отнесли к недвижимому имуществу земельные участки и все, что прочно с ними связано, как то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Также была предусмотрена возможность отнесения законодательными актами к недвижимому и иного имущества (ст. 4).

1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России

Затем отнесение земельных участков и всего, что прочно с ними связано, к недвижимости было подтверждено Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (п. 1) и в 1994 г. закреплено в ГК РФ.

Статья 130 ГК РФ, дающая определение содержания недвижимости, за минувшие 20 лет редактировалась трижды (см. далее), но неизменными были и остаются два критерия отнесения вещей к категории недвижимых: □ материальный – степень связи этих вещей с землей (при этом земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты – это то, что отдельно от земли физически быть не может, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения – это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к несоразмерному ущербу их назначения);

- юридический – отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок) ¹. Данный критерий используется и для отнесения к категории недвижимости вещей, движимых по своей природе, которые не имеют тесной связи с землей и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их назначения.

Но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Согласно первоначальной редакции ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр,

¹ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9–12. 5

обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Но в 2005 г. к недвижимости были отнесены также объекты незавершенного строительства¹.

А в 2006 г. из ее состава исключены сначала обособленные водные объекты², а затем леса и многолетние насаждения³. Такое исключение объяснялось тем, что леса и водные объекты и без того «привязаны» к землям, на которых они расположены, они являются «принадлежностью», которая следует судьбе главной вещи – земельного участка (согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся на нем растения и водные объекты)⁴.

В этой связи представляет интерес, как за это время в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) менялось определение базового элемента недвижимости – земельного участка.

Сначала (2001) под земельным участком понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ, ред., действовавшая до 2008 г.). Это было весьма удачное определение земельного участка, указывающее на его сущностное (и при этом единственное) отличие от земель вообще – границы, которое также однозначно характеризовало почвенный слой как неотъемлемую часть земельного участка. Последнее представляется важным, поскольку гражданское законодательство (и того времени, и сейчас) предусматривает лишь, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого

¹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

² О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. 7. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

³ О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

⁴ Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. – 2014. – № 3. – С. 7–10.

участка поверхностный (почвенный) слой (п. 2 ст. 261 ГК РФ). Иначе говоря, в гражданском законодательстве заложен подход, позволяющий рассматривать почвенный слой как нечто отдельное от земельного участка, по сути, приравнивая его по правовому режиму к находящимся на земельном участке растениям.

С 2008 г. понятие земельного участка изменилось – под ним стала пониматься часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1 ЗК РФ, ред. 2008 – 2014 гг.). При этом почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка. С 2015 г. земельный участок определен как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Таким образом, за полтора десятка лет определение земельного участка как базового элемента недвижимости менялось несколько раз. ГК РФ признает недвижимостью также и предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. Впрочем, регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы: какое именно имущество входит в состав этой недвижимости, а входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения все равно регистрируются как отдельные объекты недвижимости. Поэтому в рамках реформы гражданского законодательства (2009–2012 гг.) предполагалось перестать считать предприятие

недвижимостью. Соответствующий законопроект весной 2012 г. внес в Государственную думу президент Российской Федерации. Указанный законопроект принят в первом чтении, однако дальнейшего продвижения эта идея не получила¹.

Кроме того, с 2013 г. ГК РФ (ст. 133.1) предусматривает, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом.

Ныне действующий ГК РФ устанавливает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено любое имущество. Легальное определение свидетельствует, что законодатель отождествляет такие понятия, как «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость». ГК РФ закрепляет определение недвижимого имущества, но, выделяет лишь два критерия, по которым можно отграничить его от движимого. Таковыми критериями являются неразрывная связь имущества с землей и невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Представляется необходимым ГК РФ дополнить таким критерием, как постоянная связь с землей, поскольку если объект находится на земле временно, то он впоследствии будет или перенесен или снесен, т.е. недвижимым имуществом он так и не станет. В противном случае многие сборно-разборные конструкции будут признаны недвижимостью, к примеру, переносные гаражи, будки, киоски, торговые палатки¹.

Исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что в науке в настоящий момент критикуется действующее определение недвижимого имущества, На практике же оказывается все еще сложнее, ведь зачастую

¹ Новиков К. А. О понятии недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2011. № II. С. 119-121.

судьям приходится долго решать вопрос о том, как определить степень несоразмерности ущерба, который будет причинен назначению имущества в случае его перемещения.

И здесь актуальным становится вопрос законности сделки приобретения имущества. Покупка любого жилого объекта сопряжена со многими важными моментами. Этот процесс довольно сложный и очень ответственный, поскольку квартира приобретается на долгие годы, а ее хозяева планируют жить в ней весело и счастливо. К числу таких важных моментов относится получение достоверной информации о приобретаемой квартире, о ее хозяине, и наличии необходимых документов на нее.

1. Покупать должен быть уверен в том факте, что жилье действительно является собственностью продавца. Ни в коем случае нельзя игнорировать этот пункт, поскольку, в противном случае, вы можете стать удобной мишенью для мошенников, с потенциальным судебным разбирательством и всеми вытекающими из него последствиями.

2. Получение информации о продавце следует начинать с банальной проверки его документов, которым может быть паспорт либо другой документ, удостоверяющий его личность. Не упускайте из виду ни одну страницу, включая место прописки его хозяина. Также вы имеете право попросить предъявить продавца справку от психоневролога, удостоверяющую в том, что он не состоит у него на учете. Это делается для того, чтобы исключить составление договора о купле-продаже с лицом, являющимся недееспособным, поскольку в этом случае он будет считаться недействительным. Если вы упустите этот момент из виду, и заключите договор с недееспособным лицом, то назад свои деньги вы можете не поучить. Это касается отдельных случаев, когда занижается сумма договора. Также стоит уделить внимание графе «дети». Если хозяин квартиры имеет малолетних детей, то не стесняйтесь узнать их прописку. Это поможет вам избежать некоторых неприятных моментов, которые могут встретиться при игнорировании места прописки малолетних детей продавца.

В случае возникновения хотя бы малейшего сомнения, нужно получить достоверную и необходимую информацию в государственных регистрационных органах, где вы можете без проблем запросить все оригиналы необходимых документов. Еще одним вариантом получения достоверной информации по всем вышеперечисленным вопросам является обращение к адвокатам и юристам, специализирующимся на жилищном праве. Чтобы сделка прошла надлежащим образом, необходимо обратить внимание на то, чтобы документы, предоставляемые продавцом, были достоверными. Одним из распространенных видов сделок с недвижимостью являются такие, которые связаны с ипотекой. Однако с подобной недвижимостью можно совершать сделки несколькими способами. Осуществление всех предлагаемых способов происходит в два этапа. Первым этапом является снятие обременения с недвижимостью, выставленной на продажу. Вторым собственно продажа. Каждый должен насторожиться, если продавец предъявляет только копии, а не оригиналы документов. Необходимо быть предельно внимательным, тщательно проверять всю необходимую вам информацию, и только тогда вы можно рассчитывать на успешное совершение сделки. Еще одной проблемой легального определения недвижимого имущества является вопрос о необходимости наличия государственной регистрации объекта для отнесения его к недвижимому¹.

Одни авторы пишут что законодательное определение, закрепленное в ст. 130 ГК РФ. является юридическим, а не фактическим. Другие авторы, наоборот. В науке также есть мнение, что целесообразнее воспринимать земельный участок со всеми объектами, расположенными на нем. как имущественный комплекс, где земля выступала бы главной вещью, а все остальное - принадлежностью. Но все это приведет к беспорядку в правоприменительной практике и в гражданском обороте в целом. Отдельного внимания заслуживает такая категория недвижимого имущества,

¹ Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопр. недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 21–24.

как воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В науке данную категорию еще называют недвижимостью в силу закона или нетрадиционными объектами недвижимости, так как по сути, они являются движимыми. Видится целесообразным отнесение данной категории к специальному виду имущества, чтобы нормы законодательства понимались правильно и исполнялись в полном объеме.

1.3. Проблемы определения понятия недвижимое имущество

В современном российском законодательстве существуют такие виды сделок с недвижимостью, как купля-продажа (ст.454 ГК РФ, ст.549-566 ГК РФ [2]); мена (ст.567-571 ГК РФ); аренда и субаренда (ст.606-625, ст.650-664 ГК РФ); залог (ипотека) (ст.334-357 ГК РФ); наследование (ст.1110-1184 ГК РФ [3]); дарение (ст.572-582 ГК РФ); рента (ст.583-605 ГК РФ). Это далеко не полный список сделок с недвижимостью, которые существуют в современном законодательстве РФ.

В настоящее время все более актуальными становятся сделки с коммерческой недвижимостью. Что такое «коммерческая недвижимость», и какие отличительные особенности ей присущи, будет рассмотрено далее. В законодательстве РФ нет легального определения понятия «коммерческая недвижимость». Отсутствие законодательного определения понятия и признаков коммерческой сделки вызывает затруднение в квалификации той или иной сделки как коммерческой. Признание сделки с объектом недвижимости коммерческой имеет важное значение, так как сделки с коммерческой недвижимостью имеют иные правовые последствия. Например, сделки с коммерческой недвижимостью имеют особые правила налогообложения. Что касается гражданско-правового аспекта, то сделки с коммерческой недвижимостью влекут особые правила их совершения, исполнения, а также ответственности.

В ст. 130 ГК РФ¹ законодатель дает определение понятия недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость). Так, согласно закону, к недвижимым вещам законодатель относит 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. Также в данный список

¹ Гражданский Кодекс РФ. Принят 21.10.1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53. – Ст. 7619.

законодатель включает воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений. Несмотря на то, что понятие «недвижимость» было известно ещё римским юристам, в настоящее время вопрос определения данного понятия вызывает много дискуссий.

Причиной различных точек зрения на данную проблему является то, что законодатель не дает полного определения понятия «недвижимая вещь», а также отсутствуют критерии, благодаря которым ту или иную вещь можно было бы отнести к недвижимой вещи. Точнее, то определение, которое дает ст.130 ГК РФ не является полным и исчерпывающим, именно поэтому данная проблема актуальна и сейчас.

Проблеме определения понятия «недвижимая вещь», а также попыткам дать полный список критериев, с помощью которых на практике можно было бы отнести ту или иную вещь к недвижимым, посвящено много трудов. Исследованием данного вопроса занимались такие авторы, как Н.С. Евтушенко, Я.А. Каминская, Е.А. Суханов, П. Виноградов, М.В. Абрамова, Н.Ю. Шеметова и многие другие авторы.

Анализируя законодательное определение «недвижимой вещи», можно увидеть, что законодатель дает два вида недвижимых вещей. В юридической литературе данные виды называют «недвижимость по природе» и «недвижимость по закону».

К первому виду, то есть к недвижимости по природе, законодатель относит все то, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно¹.

Ко второму виду, то есть к недвижимости по закону, законодатель относит воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Данные объекты также подлежат государственной регистрации. Данный вопрос в

¹ Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопр. недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 21–24.

юридической литературе вызывает много дискуссий и критики. Это связано с тем, что законодатель относит, по сути, движимые вещи в группу недвижимых вещей. Возникает вопрос, с какой целью законодатель это делает. Как справедливо отмечает М.В. Абрамова, целью признания движимых вещей недвижимыми является распространение на данные объекты правового режима, которые установлены для недвижимых вещей. По мнению М.В. Абрамовой законодатель использует такое средство, как фикция, то есть факт действительности «подводит» под понятие, которое прямо противоречит данному факту¹.

Однако многие авторы сходятся в том, что недвижимость по закону имеет связь с землей, а также может понести несоразмерный ущерб, в случае его перемещения. А.В. Черных придерживается другой точки зрения. По мнению автора, принцип определения недвижимого имущества как объектов, перемещение которых без ущерба их назначению невозможно, не может отражать суть понимания недвижимости в современных условиях².

А.В. Черных предлагает более гибкий подход к определению недвижимости, данную позицию автор объясняет тем, что в современных условиях нетрадиционные приемы предпринимательской практики, а также потребности оборота, постоянно расширяются. В качестве примера автор пишет следующее: «Самолет, будучи приобретенным физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь.

А если собственник данного самолета перестанет его использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии «прочной связи с землей»³.

Также в качестве примера можно привести перемещение зданий, которые представляют архитектурную ценность. Если исходить из закона, то

¹ Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС «Консультант-Плюс».

² Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.

³ Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.

в случае отсутствия ущерба при перемещении, здание к недвижимости не относится.

С чем, естественно, невозможно согласиться. На мой взгляд данная позиция автора обоснованная и заслуживает внимания. В результате проведенного анализа понятия «недвижимая вещь», мною предложено следующее определение: «Недвижимая вещь — это земельный участок и объекты, которые прочно связаны с землей, данные объекты могут быть перемещены в пространстве, однако, при этом важно, чтобы из-за перемещения не была утрачена функция данного объекта». Далее, будет рассмотрено понятие «коммерческая недвижимость», а также выяснены его отличительные особенности.

Так как законодатель не дает легального определения данного понятия, то, в исследовании понятия «коммерческая недвижимость», необходимо опираться на труды авторов, чьи работы были посвящены исследованию рассматриваемого понятия. Исследованию вопроса «коммерческая недвижимость» были посвящены труды таких авторов, как М.В. Бычкова, М.В. Кузнецов, П. Липатов, О.В. Мезенцева, А.А. Иващенко и многих других авторы. Так, занимаясь исследованием вопроса «коммерческая недвижимость», М.В. Бычкова пришла к выводу о том, что «коммерческая недвижимость» — это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе¹.

О.В. Мезенцева, под «коммерческой недвижимостью» понимает разновидность искусственных объектов недвижимого имущества, в которые входят: офисы, магазины, рестораны, склады, гаражи для аренды, сооружения, а также предприятия как имущественный комплекс².

¹ Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91.

² Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.

А. Асаул подразделяет объекты коммерческой недвижимости на две группы. К первой автор относит те объекты, которые приносят доход — объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, гаражи, офисы и другие объекты. Ко второй группе относятся объекты, которые способствуют извлечению прибыли — это логистические и складские комплексы, индустриальные парки, объекты промышленного назначения и другие объекты¹.

Таким образом, целью приобретения объекта коммерческой недвижимости является получение денежного дохода в течение длительного времени. Для того чтобы использовать объект коммерческой недвижимости, необходимо им управлять, то есть совершать активные действия. Как видно из определений данного понятия, коммерческая недвижимость является объектом нежилого фонда, к данной категории нельзя относить объекты, которые предназначены для удовлетворения личных нужд владельца объекта недвижимости. Липатов П. предлагает разделить коммерческую недвижимость на два вида, согласно функциональному назначению объектов. К первому виду автор относит складскую недвижимость, ко второму — торговую. Наиболее рискованым сегментом коммерческой недвижимости, по мнению Липатова П., является складская недвижимость; торговая недвижимость, в частности, офисная и гостиничная недвижимость, являются менее рискованным сегментом².

Разделение коммерческой недвижимости на данные виды имеют практическое значение, так как в сфере страхования страховщики отдают свое предпочтение торговой недвижимости, как наименее рискованному и наиболее выгодному сегменту.

М.В. Бычкова в своей статье «Исследование понятия «коммерческая недвижимость» дает следующие отличительные признаки данного объекта

¹ Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Асаул. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

² Липатов П. Защитить российского собственника / П. Липатов // Современные страховые технологии. — 2017. — № 5. — С.43-46.

недвижимости: – уникальность каждого объекта с точки зрения инвестиционной привлекательности; – непереключаемость объекта; – сравнительно небольшое количество сделок на рынке вследствие специфики актива; – высокая капиталоемкость недвижимости; – длительный период экспозиции актива на рынке; – трудность приобретения полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности инвестиций в недвижимость; – низкая степень взаимозаменяемости объектов из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости и других факторов; – долговременность объекта инвестирования; – необходимость постоянного управления недвижимостью для получения приемлемого дохода; – существование ряда специфических рисков (финансовые риски, связанные с условиями пересмотра арендной платы, риски накопления внешнего и функционального износов и другие риски)¹.

Сделка с недвижимым имуществом является предпринимательской (коммерческой) лишь в том случае, если ее стороны или одна из сторон преследует цель получения прибыли путем совершения данной сделки. Однако, у В.С. Белых другая точка зрения, согласно автору сделка является предпринимательской тогда, когда обе стороны сделки являются предпринимателями².

2. Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного объекта

2.1. Современное понимание недвижимости

Прежде чем перейти к рассмотрению понятия недвижимости по Российскому гражданскому законодательству, следует определиться какой

¹ Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91.

² Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности России / В.С. Белых. — М.: Проспект, 2005. — 432 с.

термин необходимо использовать. Это связано с тем, что авторами большинства работ используются разнообразные термины: «недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимый объект».

Одна группа ученых говорит, что Законодатель в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации использует понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость» как равнозначные.

В то же время, анализируя ст. ст. 128 и 132 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет другой группе ученых утверждать о различии данных понятий.

Таким образом, в юридической литературе нет единообразного подхода к использованию вышеуказанных терминов. Данная ситуация обусловлена отсутствием нормы в законодательстве Российской Федерации, закрепляющей дефиницию вещей и имущества, в связи с чем и возникают разногласия, связанные с использованием понятий в сфере «недвижимости».

Статья 128 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет, что «к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага¹».

Таким образом, законодатель включает в понятие имущества имущественные права. Таким образом, можно сделать вывод, что понятие «имущество» является шире понятия «вещь» и включает в себя помимо вещей, также имущественные права. Так, М.К. Сулейменов указывает на то, что термин «имущество» используется для обозначения: 1) совокупности вещей и материальных ценностей, находящихся у определенного лица на

¹ Гражданский кодекс Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

праве собственности или ином вещном праве; 2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или иного имущественного удовлетворения от других лиц (актив); 3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение носителя (актив и пассив) – универсальное правопреемство¹.

Исходя из вышеуказанного вывода, некоторые авторы утверждают, что понятие «недвижимая вещь» также неравнозначно понятию «недвижимое имущество» и входит в него в качестве составной части.

По мнению О.М. Козырь², определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию «недвижимая вещь», а в ст. 132 ГК РФ – понятию «недвижимое имущество». Обосновывается это тем, что термин «недвижимое имущество» является более широким понятием, определяющим, прежде всего, имущественный комплекс, в состав которого наряду с недвижимыми вещами могут входить и иные объекты гражданских прав, являющиеся движимыми вещами или вообще не являющиеся вещами. Такими имущественными комплексами, обозначаемыми законодательством в качестве недвижимого имущества, являются, например, предприятия.

Однако анализ ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить, что понятия «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» используются в российском законодательстве как синонимы, а ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации является исключением.

Что касается понятия «недвижимость», то Г.В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» понимается как «совокупность объектов

¹Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета производственных объединений и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.

² Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С. А. Хохлова. – М., 2008

природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного происхождения и размещения на земле¹».

Однако с таким выводом нельзя согласиться, так как законодатель в ст. 271 ГК РФ указывает, что собственник недвижимости – это собственник здания, сооружения или иной недвижимости. В ст. 652 ГК РФ термин «недвижимость» также включает в себя здания и сооружения.

Таким образом, следует вывод, что термины «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» употребляются в российском законодательстве как равнозначные понятия. При обобщении понимания недвижимых вещей в значении объектов гражданских прав в целом законодателем употребляется термин «недвижимость».

Согласно ст. 130 ГК РФ: 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.

В Федеральном законе от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" нет определения недвижимости (недвижимой вещи). Однако, как верно отмечает Р.С.

¹ Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 7.

Бевзенко¹, технически оно присутствует в определении государственного кадастрового учета (ч. 7 ст. 1 Закона о регистрации 2015г.): "Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости 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 (далее - государственный кадастровый учет)".

Понятие «недвижимой вещи», сформулированное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить о трех ее категориях: недвижимость по своим природным свойствам – естественная недвижимость (земельные участки и участки недр); недвижимость по признаку прочной связи с землей – искусственная недвижимость (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места), а также недвижимость в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Содержание любого понятия составляют его признаки. Однако перед тем как приступить к их рассмотрению, следует дать понятие, что же такое

¹ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17

признак. Под этим словом в русском языке принято понимать «показатель, примета, знак, по которым можно узнать, определить что-нибудь¹».

Таким образом, признак выступает как показатель, позволяющий определить, идентифицировать явление, выделить его из ряда других.

Для того чтобы определить общие признаки недвижимости, исследуем признаки каждой отдельной категории.

К первой категории недвижимой вещи относится «естественная недвижимость» (земельные участки, участки недр). Определение земельного участка содержится в ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи²». В преамбуле Закона Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1³ содержится определение понятия недр «недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения».

Исходя из этих двух определений, можно сделать вывод, что фактически – участки недр являются самостоятельным объектом недвижимого имущества, с практической – участок недр имеет непосредственную зависимость от земельного участка, т.к. использование

¹ Признак [Электронный ресурс] // Толковый словарь русского языка С. И. Ожегова и Н. Ю. Шведовой. Электрон. дан. 2008-2017. URL: <http://slovarozhegova.ru/> (дата обращения: 01.12.2017).

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // СЗ РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

³ Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" // СЗ РФ, 06.03.1995, № 10, ст. 823.

недр без обременения прав собственников земельного участка физически невозможно¹.

К признакам земельного участка и участка недр можно отнести:

1) Индивидуальная определенность

Наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных участка или участка недр.

2) Неподвижность

Данный признак характеризует естественную неподвижность в прочной связи с земной поверхностью или земной корой, при которых их невозможно их перемещение в пространстве.

3) Непотребляемость и вечность

В процессе использования данные объекты недвижимости не теряют своего первоначального назначения, а также не могут прекратить своего существования, то есть их невозможно уничтожить. Однако данный признак имеет скорее атрибутивное значение и подчеркивает особый правовой режим недвижимости.

Среди признаков понятия «искусственной неподвижности» можно выделить:

1) Прочная связь объекта недвижимости с земельным участком, которая при этом является неразрывной, т.е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Данный признак справедливо критикует Р.С. Бевзенко¹, говоря о том, что в качестве недвижимых вещей в Едином государственном реестре

¹ Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017 . № 4. С. 123

недвижимости зарегистрированы права на миллионы зданий и сооружений, возведенных из сборно-разборных конструкций (построенные из бревен либо бруса сборно-разборные индивидуальные жилые дома, бани и проч.), которые можно переместить в пространстве без несоразмерного ущерба.

Видимо поэтому в Проекте Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ предложено изложить в следующей редакции «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, здания».

Таким образом, все здания (которые как раз и являются искусственной недвижимостью) предлагается считать недвижимым имуществом. Требование о наличии неразрывной связи с землей к ним применяться не будет. То есть к недвижимости можно будет отнести современные дачные разборные дома, которые не имеют фундамента, их можно двигать.

Что касается сооружений, то для них этот признак останется.

В связи с этим в вышеуказанном проекте Федерального Закона определено, что понимать под зданием, а что такое сооружение:

- «под зданием понимается строение, в котором могут быть образованы не менее двух помещений, в том числе признаваемых жилыми в соответствии с жилищным законодательством, и (или) машино-мест»;
- «под сооружением понимается строение, в котором не могут образовываться помещения или машино-места».

Возникает вопрос, почему для здания необходим такой критерий, как могут быть образованы не менее двух помещений и что понимать под строением, в котором можно будет образовать только одно помещение?

¹ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17

Данный проект находится на стадии разработки и представляется, что авторы исправят все недоработки и противоречия.

2) Способность участвовать в гражданском обороте независимо от других вещей. Данный признак уже давно используется судами на практике.

В качестве примера можно привести:

- Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. № 4777/08¹, в котором суд признал трубы и канавы, расположенные внутри границ земельного участка «неотъемлемой частью этого участка»;
- Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. № 1160/13², в котором суд постановил, что забор представляет собой сооружение, необходимое для того, чтобы определить границы земельного участка, установить пропускной режим и предотвратить несанкционированный доступ к зданиям, расположенным на участке;
- Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520³, в котором анализируется природа асфальтового покрытия и суд указывает: "...замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью".

Таким образом, для определения того или иного объекта в качестве недвижимости недостаточно установления признака неразрывной связи с землей. Необходимо также определить является ли объект самостоятельной

¹ Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. № 4777/08 // СПС «Консультант Плюс».

² Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 // СПС «Консультант Плюс».

³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».

вещью или же является составной частью другой недвижимой вещи, например земельного участка.

3) Законность. Создание объекта недвижимости должно быть в соответствии с законодательством Российской Федерации, то есть должны быть соблюдены все законы и иные нормативно-правовые акты, градостроительные нормы и правила.

Строение должно быть создано на земельном участке, который предоставлен в установленном законом порядке, имеет соответствующее разрешенное использование, получены все необходимые разрешения. И в процессе возведения соблюдаются все параметры, установленные документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки и иными документами.

Исходя из данного признака, самовольные постройки недвижимостью не являются. Самовольная постройка может получить статус полноценного объекта гражданских прав только в судебном порядке (путем признания права собственности на самовольную постройку) и только после этого данный объект можно именовать недвижимостью.

4) Индивидуальная определенность. Данный признак проявляется в установлении индивидуально-определенных характеристик в виде границ, площади, пространственных ориентиров, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи.

5) Подверженность износу¹. Потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимого имущества по любым причинам. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ характеризует изменения физических свойств объекта недвижимости вследствие неправильного его использования либо

¹ Сажина М.А., Зарайская О.А. Недвижимость в науке и практике // Государственное управление. Электронный вестник. 2016. № 59. С. 189-211.

вследствие естественных причин (старение объекта недвижимости). Функциональный износ отражает несоответствие объекта современным стандартам с точки зрения его архитектурно-эстетического вида, благоустроенности, безопасности, комфортности и других характеристик. Внешний (экономический) износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное негативными изменениями его внешней среды вследствие экономических, политических или других факторов. Физический и функциональный износ могут иметь устранимый и неустраимый характер, внешний износ всегда характеризуется как неустраимый.

б) Долговечность.

В соответствии с различными СНиПами и ГОСТами (ГОСТ Р 54257-2010, СНиП 31-01-2003, СП 54.13330.2011 и др.) здания и сооружения в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) имеют нормативный срок службы от 15 до 150 лет.

Говоря о недвижимости в силу закона, следует указать, что по природе она недвижимостью не является. Данные объекты могут перемещаться в пространстве без ущерба для их назначения. Существует единственный признак, который позволяет считать данные объекты недвижимостью — это прямое указание закона.

Между тем, как справедливо замечает Р.С. Бевзенко «выделение категории недвижимости в силу закона не очень понятно. Тем более непонятно стремление законодателя признать недвижимостью вещи, которые предназначены для перемещения в пространстве (воздушные, морские и речные суда). Если это было связано с желанием подчинить эти объекты регистрационному режиму (такому же, как у подлинных недвижимостей), то для этого нет необходимости идти против природы этих вещей; положения абз. 2 п. 1 ст. 130 Кодекса дают возможность законодателю устанавливать регистрационный режим и в отношении движимых вещей. Если за этим законодательным решением кроется желание подчеркнуть особый территориальный режим пространства внутри соответствующего судна, то

для этого тоже нет необходимости объявлять его недвижимой вещью, так как соответствующий режим возникает в силу норм публичного права¹».

Таким образом, в настоящее время вопрос об объединении столь разнородных объектов в единую правовую категорию и тем более правовой институт представляется нелогичным.

Суммируя все вышесказанное, принадлежность объекта к недвижимости связана с двумя основными признаками, без которых он не может быть признан недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с землей (с земной поверхностью или земной корой, а также с земельным участком) и индивидуальная-определенность объекта.

В литературе также выделяются дополнительные признаки, которые имеют, скорее, атрибутивное значение и подчеркивают особый правовой режим недвижимости:

1) Долговечность

Недвижимость является более долговечной по отношению ко всем другим объектам.

2) Особая процедура рассмотрения судебных споров²

Данный признак выделяется в литературе в качестве следствия признания объекта недвижимостью и проявляется в определении подсудности, необходимости представлять письменные доказательства строго определенной формы, разноотраслевая нормативная база (в силу исторической специфики развития советского законодательства, она сформировалась как соединение множества разнородных по своей правовой природе норм, причем основной массив законодательства в данной области до начала 90-х годов составляли нормы не гражданского права, а иных

¹ Р.С. Бевзенко Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. С. 9.

² Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве России // Право и экономика. 2014. № 8. С. 318

отраслей, получивших самостоятельное от него развитие, – земельного, административного, природоохранного, жилищного и других).

3) Физическая видимость

Данные объекты существуют как материально-вещественная субстанция, их невозможно спрятать, украсть и т.д. Как следствие можно сделать вывод об относительной прозрачности операций с недвижимостью.

2.2. Понятие и признаки линейного объекта

В настоящее время трудно себе представить государство, которое смогло бы стремительно развиваться и прогрессировать без функционирующей системы линейных объектов, имеющих огромное общественное, публичное и экономическое значение.

Но что же такое линейный объект, каковы его признаки, характеризующие его как особую разновидность недвижимости?

Согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации «линейные объекты – это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения¹». В п. 4 ч. 1 ст. 21 Лесного кодекса Российской Федерации в понятие линейного объекта включаются «линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты, а также сооружения, являющиеся неотъемлемой технологической частью указанных объектов²». Статья 51.2 Водного кодекса Российской Федерации устанавливает «Использование водных объектов для целей эксплуатации мостов, подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов осуществляется в соответствии с законодательством РФ без предоставления водных объектов в пользование³».

Е.Л. Наумов указывает: «понятие "линейное сооружение" вызывает ассоциацию с одной вещью (недвижимой). Линейное сооружение как

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // СЗ РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

² Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // СЗ РФ, 11.12.2006, № 50, ст. 5278.

³ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ, 05.06.2006, № 23, ст. 2381.

самостоятельное сооружение (не комплексного характера), выступает в гражданском обороте как недвижимость. У понятия "линейный объект" такой особенности нет. Не всякий линейный объект на практике признается недвижимостью; а с другой стороны, линейный объект может выступать в обороте как сложное, комплексное образование - единый недвижимый комплекс¹».

Однако в Письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 октября 2016 г. N Д23и-4847 сказано, что «линейные объекты, включая подземные, являющиеся сооружениями, введенными в эксплуатацию как объекты капитального строительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с большой степенью вероятности относятся к недвижимости, линейные объекты, не вводимые в эксплуатацию в указанном порядке, скорее всего, не являются недвижимостью²». Данное суждение носит предполагаемый характер, т.е. однозначного ответа на вопрос об отнесении линейных объектов, в том числе линейных сооружений, к объектам недвижимости Министерство экономического развития не дает.

Между тем, далее оно указывает более конкретно: «При этом следует отметить, что некоторые виды линейных объектов будут являться недвижимостью в силу положений законодательства, как, например, линейно-кабельные сооружения связи, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи", относятся к недвижимому имуществу. Также некоторые линейные объекты могут входить в состав единого недвижимого комплекса, являющегося в

¹ Наумов Е.Л. О юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 24

² Письмо Минэкономразвития от 11 октября 2016 г. № Д23и-4847 «Об отнесении линейных объектов к объектам движимого имущества»

соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект¹».

Таким образом, представляется более логичным суждение о том, что для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными признаками недвижимости, а именно: прочной связью с землей, а также индивидуальной определенностью.

Линейный объект и линейное сооружение может включать в себя как движимые, так и недвижимые вещи, связанные между собой физически или технологически.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ «единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь».

Физическая связь предполагает неразрывное соединение движимых и недвижимых вещей в целях создания одной недвижимой вещи, служащей единому назначению либо физического соединения движимых и недвижимых вещей в единый объект гражданских правоотношений за счет их размещения в границах одного земельного участка с целью использовать по единому назначению.

Технологическая связь подразумевает объединение в совокупность движимых и недвижимых вещей единой технологической целью использования, то есть составляющие элементы комплекса могут не только явно сочленяться, т.е. стоять на едином фундаменте, иметь общее

¹ Письмо Минэкономразвития от 11 октября 2016 г. № Д23и-4847 «Об отнесении линейных объектов к объектам движимого имущества»

механическое крепление и т.д., но и не иметь явного сочленения и находиться на некотором удалении друг от друга, хотя и функционировать только совместно¹.

При этом как верно отмечает Н.Н. Аверченко «не все физически независимое является юридически самостоятельным²». Данный вывод делается из анализа ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой для признания объединенных движимых и недвижимых вещей недостаточно их физического и технологического соединения. Необходимо также юридическое соединение, которое осуществляется посредством государственной регистрации права собственности на совокупность указанных вещей как на одну недвижимую вещь³.

Именно с момента государственной регистрации все составные части единого недвижимого комплекса теряют свое самостоятельное значение и, как следствие, движимая вещь приобретает статус недвижимости, соединение двух изначально самостоятельных недвижимых вещей превращает одну из них в принадлежность другой.

Такое явление названо В.А. Лапачем правовой иммобилизацией, под которой понимается способ юридического скрепления разных видов имущества, которые в своей совокупности приобретают сверхсуммарный эффект: способность выступать в качестве хозяйственного, экономического комплекса⁴. Речь идет о том, что в результате правомерных действий

¹ Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11.

² Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11.

³ Болтанова Е.С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России // Имущественные отношения в Рос. Федерации. 2013. №11. С. 51.

⁴ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2002. С. 384

(правовых актов) по соединению движимого имущества с объектом недвижимости образуется единая вещь с фактическими свойствами и юридическим статусом недвижимости.

Интересным для рассмотрения является вопрос о правовой природе линейного объекта.

Согласно классическому подходу, основанному на римском частном праве, вещи подразделяют на простые, составные и совокупные:

1) Простые вещи - образующие нечто физически связанное и однородное, не распадающееся на составные части (раб, бревно, камень и т.п.);

2) Сложные (составные) вещи, состоящие из искусственных соединений разнородных вещей, имеющих между собой материальную связь и носящих общее наименование (например, здание, корабль, шкаф). Части сложных вещей не терялись вполне в целом, они были до их соединения отдельными вещами и могли даже принадлежать разным лицам. Права этих лиц определялись в зависимости от свойств соединения и отношений между соединенными вещами. Иногда права других лиц не прекращались и после того, как их вещь стала частью чужой сложной вещи. С другой стороны, соединенные части подчинялись праву, установленному на целое.

3) Третью группу составляли совокупности отдельных вещей - материально не связанных, соединенных только одним общим назначением и именем, например стадо, легион. Это – временные хозяйственные или организационные объединения вещей или лиц¹.

К.И. Скловский, рассматривая случай реконструкции высоковольтной линии электропередач противопоставляет между собой составную и сложную вещь: «в этом и состоит разница между сложной и составной вещью: сложная вещь – это несколько вещей, тогда как в составной вещи ее

¹ Римское частное право Под редакцией профессора И.Б. Новицкого и профессора И.С. Перетерского . М., 2000. С. 89.

части (элементы) лишь потенциально могут стать вещами после отделения, но в составе вещи они качеств объекта не имеют¹».

Современное гражданское законодательство не придерживается классического подхода, а использует дихотомическое деление вещей на простые и сложные, что позволяет сделать вывод об отнесении линейных объектов именно к сложным вещам.

Одним из сущностных признаков сложной вещи является дискретность, под которой понимается «качественная, а также физическая и (или) учетная определенность и обособленность от всех других объектов²».

В связи с выделением данного признака возникает вопрос: при объединении дискретных вещей в единую сложную вещь дискретность элементов сложной вещи относительно друг друга утрачивается (ведь составные элементы учитываются как один объект)? Если отвечать на этот вопрос положительно, то необходимо признать, что элементы сложной вещи не отвечают признаку дискретности и являются неопределенными и неотличимыми, а следовательно, в отношении них невозможно установить господство: право собственности возникает в отношении индивидуально определенных вещей, т.е. на сложную вещь в целом, а не на ее элементы (они не дискретны).

Изложенной позиции придерживается Н.Н. Аверченко и определяет данное явление как редуцирование³.

Если же признать, что дискретность элементов сложной вещи сохраняется, то в отношении них допустимо господство: вещные права возникают в отношении сложной вещи, а также они могут быть установлены на ее элементы (они дискретны, а значит, способны к индивидуализации).

¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. 2010. С. 900.

² Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2002. С. 384

³ Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11

Данная точка зрения основывается на мнении Д.И. Мейера, который указывал, что «равным образом нет общей собственности, когда вещь состоит из нескольких частей и каждая из них имеет своего собственника, потому что как скоро материальная часть каждого собственника может быть определенно указана, то уже нет общей собственности, а представляется совокупность отдельных собственности. Например, одному лицу принадлежит картина, другому - рама картины; одному лицу принадлежит алмаз, другому - оправка алмаза. Ни в одном из этих случаев нет общей собственности, потому что каждая часть имеет своего особого собственника...¹»

Между тем, формулировка ст. 134 ГК РФ «...действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное» позволяет говорить о существовании дискретности, так как условиями договора может быть предусмотрена разная правовая судьба для составных частей сложной вещи.

Таким образом, современное российское право в понятие сложной вещи включает как вещи, имеющие непосредственную физическую связь между элементами, так и вещи, такой связи не имеющие. Следовательно, в обоих случаях элементы сложных вещей могут быть предметом отдельных сделок и прав только после выявления их потенциальной дискретности.

Е.Л. Наумов указывает, что на основе такого подхода российского законодателя «имеет значение не характеристика вещи как сложной или составной, а ее делимость, определяющая возможность дискретности ее элементов исходя из юридической природы вещи. Существование вещных прав на элементы сложной вещи противоречит экономической целесообразности, так как это приведет к разрушению единой вещи и утрате либо уменьшению ее стоимости. Дореволюционное российской

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003. 831 с.

законодательство и доктрина признавали линейные объекты (железные дороги со всеми их принадлежностями) недвижимым имуществом, обладающим свойством неделимости. Современные ученые и судебная практика также исходят из того, что комплексные объекты являются неделимыми... Иными словами, линейный объект представляет собой сложную неделимую вещь¹».

Однако с данным выводом вряд ли можно полностью согласиться. В письме Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения» указано, что «в соответствии с пунктом 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Само по себе наличие в составе вещи составных частей не свидетельствует о том, что такая вещь является делимой. На основании вышеизложенного проведение кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах, образованных в результате раздела автомобильной дороги, допускается только в случае, если такая автомобильная дорога является делимой вещью. Кроме того, в результате преобразования исходного объекта образуются объекты того же вида, что и исходный объект, то есть в результате раздела автомобильной дороги могут быть образованы только автомобильные дороги²».

Таким образом, линейный объект является делимой вещью в том смысле, что его раздел допускается только в виде преобразования исходного объекта на объекты того же вида. Это может быть необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные участки железной дороги

¹ Наумов Е.Л. о юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 26

² Письмо Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения»

между соседними филиалами, находящимся в разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной дороги и т.д.

При этом результат раздела обязательно подлежит государственной регистрации, т.е. новые объекты должны стать юридически самостоятельными.

Раздел линейного объекта, который приведет к его разрушению или изменению его назначения, недопустим.

Что касается классификации линейных объектов, то исходя из анализа действующего законодательства используются следующие основные классификации¹:

1. В зависимости от связи с землей:

- надземные (воздушные);
- наземные (поверхностные);
- подземные.

2. В зависимости от назначения линейного объекта:

- транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии);
- электрические сети;
- канализационные коллекторы;
- линии связи;
- водоводы и водопроводы;
- трубопроводы;
- газопроводы;
- нефтепроводы;
- водоводы;
- коллекторы.

¹ Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

3. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят линейные объекты:

- не затрагивающие режим использования земельного участка (линии связи, все виды трубопроводов выполненных подземным способом и т.д.);
- частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);
- исключаящие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии).

На основе имеющегося многообразия линейных объектов, можно сделать вывод, что каждая разновидность линейного объекта имеют свою отраслевую специфику, что делает сложным в определении однозначного понятия «линейного объекта» на уровне законодательства.

Тем не менее, на основе вышеизложенного можно выделить следующие признаки линейного объекта:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его ширину¹;
2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;
3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
4. Объект является сложной вещью;
5. Объект прочно связан с землей;
6. Индивидуальная определенность объекта.

¹ Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 N 68 "Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи"

Таким образом, линейный объект – это совокупность физически и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная недвижимая вещь.

3. Оборотоспособность линейных объектов

3.1. Линейный объект и земельный участок

Рассматривая земельно-правовое регулирование отношений, можно обнаружить, что до 1 марта 2015 г. не выделялись линейные объекты. Только в ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» упоминалось, что владельцы линейных объектов могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности или аренду¹. Соответственно, порядок предоставления земельных участков для линейных объектов был аналогичен порядку предоставления участков для строительства зданий, строений, сооружений, не относящихся к линейным, то есть процедура выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта. Практически такой порядок предоставления земельных участков в целях строительства линейных объектов применить невозможно, так как эта процедура должна была проводиться в каждом муниципальном образовании в связи со значительной протяженностью линейных объектов. В новой редакции ЗК РФ образование земельных участков для размещения линейных объектов федерального, регионального и местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ)².

На сегодняшний день существуют следующие особенности образования (формирования) земельных участков для размещения линейных объектов:

¹ Федеральный закон РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 08.06.2015) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4148.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4147

1. В соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ).

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

При этом проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, включает чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

Таким образом, образование земельных участков в соответствии с проектом межевания территории позволяет учитывать все особенности развития соответствующей территории, в том числе планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, а также установленные ограничения в использовании объектов недвижимости.

2. На земельные участки, образуемые для размещения линейных объектов, не распространено требование о недопустимости образования земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков (ч. 7 ст. 11.9 ЗК РФ);

3. На земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, градостроительные

регламенты не распространяются (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ), следовательно, не распространяются требования регламента к образуемым земельным участкам в части предельных размеров земельных участков (ч. 2 ст. 11.9 ЗК РФ).

Что касается вопроса о предоставлении земельных участков для размещения линейных объектов, то серьезное изменение в отношении порядка предоставления земельных участков внес Закон № 171-ФЗ¹. Как сказано в Пояснительной записке к проекту этого закона, он разработан во исполнение поручений Президента РФ от 26.10.2012 № Пр-2869, плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства РФ от 29.07.2013 № 1336-р. Причиной разработки данного законопроекта стало то, что нормативно-правовое регулирование порядка предоставления земельных участков в целях строительства противоречиво и имело множество пробелов, что создавало условия для злоупотреблений со стороны органов государственной власти и местного самоуправления.

В частности, ранее действовавшее правовое регулирование предусматривало два способа предоставления для строительства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- с предварительным согласованием места размещения объекта;
- без предварительного согласования места размещения объекта.

Однако при применении данных способов не учитывались особенности размещения линейных объектов. Это происходило потому, что отсутствовал федеральный закон, который бы регулировал порядок и степень участия каких-либо государственных органов, органов местного самоуправления или

¹ Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2014. № 26 (ч. 1). Ст. 3377/

различных организаций в процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

В результате принятия Закона № 171-ФЗ процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов существенно упростилась¹.

В ЗК РФ была включена новая глава 5.3 «Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности». В ст. 39.23 ЗК РФ данной главы перечислены случаи установления сервитута, к которым отнесено в том числе размещение линейных объектов. При этом ст. 39.24 ЗК РФ детально урегулирован вопрос заключения таких соглашений со стороны правообладателей таких земельных участков, что существенно упрощает возможность размещения линейных объектов на условиях частного сервитута.

Также в ЗК РФ введена ст. 39.8. Пункт 2 части 8 данной статьи установлен срок действия договора аренды земельного участка для размещения линейных объектов - 49 лет². Речь идет, по всей видимости, о тех линейных объектах, строительство которых началось до введения в действие Закона № 171-ФЗ, поскольку в новой редакции ЗК РФ отсутствует механизм размещения линейных объектов на арендованном у государства земельном участке³.

¹ Федеральный Закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2014. № 26 (ч. 1). Ст. 3377

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4147

³ Самигуллина А.Р. Размещение линейных объектов после 01.03.2015 г. // Научное сообщество студентов XXI столетия. Естественные науки: сб. ст. по мат. XXXII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 6 (31).

Согласно ч. 13 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, полностью или частично расположенного в охранной зоне линейного объекта, должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, занимающейся эксплуатацией линейного объекта, к этому объекту в целях обеспечения его безопасности. Однако установление такой обязанности не означает возникновение права на свободный проход через земельный участок и использование его в целях эксплуатации линейных объектов. Для обеспечения доступа к объектам должен быть оформлен сервитут.

Статьей 39.33 ЗК РФ введен новый институт, предусматривающий возможность использования публичных земельных участков без их предоставления и без установления сервитута. Одним из таких случаев выступает строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

В указанном случае использование земель и земельных участков осуществляется на основании разрешения (ч. 2 ст. 39.33 ЗК РФ), выдаваемого органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение соответствующими земельными участками или землями.

Таким образом, процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов существенно упростилась.

По современному российскому законодательству земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на вещном праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗК РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), праве аренды, так и использоваться им без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ).

Принятие п. 4 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ расширило случаи аренды земельных участков для размещения линейных объектов без проведения торгов. Так, в

частности, предоставление земельных участков в аренду для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, осуществляется без проведения торгов.

Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Минэкономразвития России) от 12 января 2015 года № 1¹, которым предусмотрено в том числе указание на то, что документ "Справка уполномоченного органа об отнесении объекта к объектам регионального или местного значения" (далее - Справка) прилагается к заявлению в случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов регионального или местного значения. Представление указанного документа не требуется в случае размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, не относящихся к объектам регионального или местного значения. Также представление указанного документа не требуется в случае размещения объекта федерального значения. Справка является документом, подтверждающим соблюдение требований, установленных пунктом 4 статьи 9 ГрК РФ, в случае размещения объектов регионального или местного значения.

¹ Приказ Минэкономразвития России от 10.02.2016 № 55 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. N 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", № 15, 11.04.2016.

Исключение из земельного законодательства лишних административных процедур, таких как предварительное согласование места размещения объекта, принятие решений об образовании земельного участка, о предоставлении земельного участка, позволило сократить срок оформления прав на земельный участок для размещения линейного объекта.

Что касается публичного и частного сервитута, то до 1 марта 2015 года законодательство ограничивало возможность их применения. Так, формулировка ст. 274 ГК РФ «Сервитут может устанавливаться для ... прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов...» содержала ограниченный перечень линейных объектов, а также отсутствующее в законодательстве понятие «прокладка».

В настоящее время в ст. 274 ГК РФ уточнены цели установления сервитута (нужд собственника господствующего объекта): закреплена допустимость осуществления строительства, реконструкции и (или) эксплуатации всех линейных объектов на основании соответствующего соглашения.

Статьей 39.23 ЗК РФ регламентирован порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, в частности, в случае размещения линейных объектов, не препятствующих разрешенному использованию участка (размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений; проведение изыскательских работ; ведение работ, связанных с использованием недр).

В соответствии с ч. 2 ст. 39.25 ЗК РФ в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, регламентирован размер платы за сервитут. Порядок определения платы устанавливается Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. (Так, например, в отношении федеральных земельных участков размер платы установлен Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 (2 способа определения платы): 1)

0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка в год; 2) разница между рыночной стоимостью прав на земельный участок до и после установления сервитута, определяемая независимым оценщиком (в случае если земельный участок предоставлен третьим лицам).

Говоря об использовании земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления участков и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ), то можно отметить, что необходимость введения данного института обусловлена существенными экономическими и административными издержками (необходимость образования земельного участка, его кадастрового учета, оформления какого-либо права и т.д.) юридических лиц - собственников линейных объектов.

Согласно ч. 1 ст. 39.33 ЗК РФ условиями для данного вида использования земельных участков являются:

- земельные участки не должны быть закреплены за гражданами и ЮЛ;
- отсутствие платы.

Возможность использования земель и земельных участков без установления сервитута и без их предоставления допускается в том числе в случаях строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

В указанном случае использование земель и земельных участков осуществляется на основании разрешения, выдаваемого органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение соответствующими земельными участками или землями.

При этом следует учитывать тот факт, что действие разрешения на использование земель или земельного участка прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу –

третьему лицу (ч. 2 ст. 39.34 ЗК РФ). Таким образом, можно сделать вывод, что степень юридической защиты права на использование земельного участка на основании разрешения является более низкой по сравнению с вещными правами, а также арендой и правом безвозмездного пользования.

Также необходимо отметить что такое разрешение не освобождает лиц, которым оно выдано, от обязанности соблюдать требования земельного законодательства и законодательства в области охраны окружающей среды. В частности, на этих лиц возлагается обязанность по приведению земель или земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с разрешенным использованием, а также по выполнению необходимых работ по рекультивации таких земель или земельных участков.

При прекращении действия разрешения лицо вправе использовать часть такого земельного участка на условиях сервитута, если это не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием (п.п. 4 и 5 ст. 39.16 ЗК РФ).

Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, определены Постановлением Правительства Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов"¹. В данный перечень, в том числе включены отдельные виды линейных объектов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

¹ Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" // "Собрание законодательства РФ", 15.12.2014, № 50, ст. 7089.

В случае, если линейный объект не включен в указанный перечень, то заинтересованное лицо вправе обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

Интересным для рассмотрения также является вопрос о реализации принципа единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости применительно к линейным объектам.

В юридической доктрине¹ существуют различные классификации линейных объектов:

1. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят ЛО, выделяются:

- не затрагивающие режим использования земельного участка (линии связи, все виды трубопроводов выполненных подземным способом и т.д.);
- частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);
- исключающие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии).

2. В зависимости от связи с землей все линейные объекты можно разделить:

- наземные (поверхностные);
- подземные;
- надземные (воздушные);

По общему правилу единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости реализуется в отношении всех линейных объектов и земельных участков, на которых они располагаются.

¹ Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

Однако в судебной практике выработаны исключения в отношении подземных линейных объектов в случае их продажи лицом, которому принадлежит право собственности как на сам объект, так и на земельный участок (см., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.02.2015 по делу № А41-26411/2014; правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации, приведенной по результатам рассмотрения аналогичного спора в определении от 05.05.2015 № 305-КГ15-4589; Постановление ФАС ЗСО от 23.03.2016 г. по делу № А70-9108/2015).

В соответствии с ч. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

При этом системное толкование положений статей 23, 78, 89, 90 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающих возможность установления публичного сервитута, возможность использования земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель для осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений) без изменения категории участков, возможность установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель для обеспечения эксплуатации объектов энергетики, позволяет сделать вывод о том, что нахождение инженерных коммуникаций в пределах границ земельных участках под поверхностью земли для собственников инженерных коммуникаций не порождает каких-либо вещных прав в отношении данных земельных участков.

Правоприменителем допускается продажа подземного линейного объекта собственником данного объекта, а также земельного участка, под которым данный объект располагается, без обязательного перехода права собственности и на земельный участок. При этом на земельный участок в данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

Таким образом, особенности размещения линейных объектов на земельных участках проявляются:

1) При образовании земельного участка:

Образование происходит в соответствии с проектом межевания территории, что позволяет учитывать все особенности развития соответствующей территории, в том числе планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, а также установленные ограничения в использовании объектов недвижимости.

На земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, градостроительные регламенты не распространяются (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ).

2) При предоставлении земельного участка:

Земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на вещном праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗК РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), праве аренды, так и использоваться им без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ).

3) Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости.

В правоприменительной практике выработаны исключения в отношении действия данного принципа при продаже подземного линейного объекта собственником данного объекта без обязательного перехода права собственности и на земельный участок. При этом на земельный участок в данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

3.2. Регистрация прав на линейные объекты

Согласно п. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ (далее – Закон о регистрации), государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Документом, удостоверяющим выполнение строительства, реконструкции линейного объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного линейного объекта – проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

В части 3 ст. 55 ГрК РФ предусмотрен перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию. К ним в том числе относятся правоустанавливающий документ на земельный участок и разрешение на строительство.

Непредставление правоустанавливающего документа на земельный участок является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию (ч. 6 ст. 55 ГрК РФ).

¹ ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

Таким образом, по общему правилу, приобретение права собственности на созданный линейный объект, который является объектом недвижимости, возможно только при наличии прав на земельный участок, отведенный для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. Следовательно, для государственной регистрации права собственности на вновь созданный линейный объект необходимы разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и правоустанавливающие документы на земельный участок.

Решение о наличии либо отсутствии оснований для государственной регистрации прав принимается государственным регистратором только после представления документов на государственную регистрацию и проведения правовой экспертизы в порядке, предусмотренном ст. 29 Закона о регистрации.

Также необходимо отметить, что существуют некоторые особенности государственной регистрации прав на подземные линейные объекты, которые изложены в письме Минэкономразвития РФ от 4 марта 2016 г. № 6013-ПК/Д23и:

«Частями 6, 8 статьи 90 ЗК РФ предусмотрено, что в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта земельные участки могут предоставляться исключительно для размещения наземных объектов, в том числе необходимых для строительства подземных сооружений. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ЗК РФ, не требуется.

Следует также отметить, что, исходя из приведенных положений ЗК РФ, образование земельных участков для эксплуатации объектов недвижимого имущества осуществляется только в случае, если эти объекты являются наземными.

Принимая во внимание изложенное, необходимость оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения, в том числе

сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-направленного бурения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, земельным законодательством не предусмотрена».

Таким образом, если создаваемое сооружение состоит из наземных и подземных элементов, то при государственной регистрации прав на такие объекты представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется.

В юридической литературе¹ существует две позиции о правовом режиме линейного объекта:

- 1) является самостоятельным объектом недвижимости;
- 2) является неотделимым улучшением земельного участка.

Необходимость достижения единства в определении критериев правовой квалификации линейного объекта в системе объектов имущественных отношений необходимо для решения вопроса о правовых гарантиях защиты прав собственников и иных правообладателей земельных участков при размещении линейных объектов. Это обусловлено тем, что в правоприменительной практике встречаются сложности в квалификации линейного объекта в качестве объекта недвижимости или в качестве неотделимого улучшения земельного участка.

Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»² (далее – Закон о переводе земель) понимает под линейным объектом дороги, линии электропередачи, линии связи, нефте-, газо- и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Градостроительный кодекс понимает под такими объектами сети инженерно-

¹ Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

² ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" // "Собрание законодательства РФ", 27.12.2004, № 52 (часть 1), ст. 5276.

технического обеспечения линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др. В этих двух актах перечень линейных объектов является открытым.

В связи с этим спорным является вопрос об отнесении к линейным объектам так называемых «площадных» сооружений. Данное обстоятельство вызывает сложности в определении правового режима созданного объекта в каждом конкретном случае.

Например, ФАС Северо-Кавказского округа указал: укладка на части земельного участка определенного покрытия (из бетона, асфальта, щебня) для проезда и стоянки автомобилей или его благоустройство не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка. При этом асфальтовое покрытие земельного участка по существу несет вспомогательную функцию, не имеет основного значения по отношению к недвижимому имуществу и не должно препятствовать использованию такого земельного участка для иных целей¹.

Данная проблема частично решена, в частности, введением в Градостроительный кодекс РФ понятия объекта 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).

Таким образом, в тех случаях, когда линейный объект характеризуется всеми признаками недвижимости, регистрация права собственности на него возможно только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство.

¹ См.: Определение ВС РФ от 29.05.2017 г. по делу № № 308-ЭС17-5500, постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 22.06.2012 № Ф08-2485/12 по делу № А53-19718/2011, ФАС Поволжского округа от 24.02.2012 № Ф06-481/12 по делу № А57-6778/2011, Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2013 № 10АП-3331/13, // СПС «КонсультантПлюс».

В ст. 39.1 ЗК РФ определены основания возникновения прав на земельные участки в порядке предоставления из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности: 1) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование. Перечисленные основания не включают соглашение об установлении сервитута, что исключает распространение на данные отношения норм о предоставлении земельных участков.

Между тем, сервитут является одним из самых распространенных способов использования земельного участка для линейных объектов, который устанавливается без проведения торгов, что существенно упрощает процедуру предоставления земельного участка.

В связи с этим возникает вопрос: на каком основании будет осуществляться государственная регистрация прав на линейные объекты, размещенные на земельных участках, обремененных сервитутом.

Статья 5 ЗК РФ не относит обладателя сервитута к правообладателям земельных участков. Глава VI Земельного кодекса «Права и обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков» также не распространяется на отношения, возникающие на основании сервитута. Не определен в законодательстве также режим собственности на объекты, созданные на основании сервитута.

Некоторые авторы полагают необходимым дополнить ст. 39.1 ЗК РФ положением, предусматривающим признание соглашения об установлении сервитута в качестве основания возникновения прав на земельные участки в порядке предоставления из земель, находящихся в государственной или

муниципальной собственности. Кроме того, необходимо дополнить ст.5 Земельного кодекса РФ положением, предусматривающим признание обладателя сервитута в качестве правообладателя земельного участка¹.

Между тем, главой V.7 ЗК РФ установлена, что в случае принятия решения об установлении публичного сервитута орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, обязан направить в орган регистрации прав копию решения об установлении публичного сервитута. После чего Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости.

Интересным является вопрос о строительстве линейного объекта на чужом частном земельном участке, который не находится в государственной или муниципальной собственности. В данном случае в российском праве используется конструкция договора аренды. Недостатком этой модели является «произвол» собственника (арендодателя) в решении вопросов об изменении и прекращении права пользования земельным участком².

Также необходимо обратить внимание на то, что договор аренды (как и любой другой договор) подчиняется принципу свободы договора. Это означает, что его содержание может быть изменено сторонами (по сравнению с тем, как оно урегулировано законом).

В случае необходимости получения прав на земельный участок в целях размещения линейного объекта арендодатель может настаивать на включение в договор аренды условий, которые снижают уровень юридической защиты землепользования для арендатора: право арендодателя на отказ от договора; право арендодателя в одностороннем порядке менять

¹ А.П. Лиманская Правовые вопросы государственной регистрации прав на линейные объекты // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2017. № 1. С. 103-105

² Бевзенко Р. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства // URL: <https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo>

арендную плату и т.д. Все эти факты делают договор аренды рисковым для лица, планирующего размещение линейного объекта.

Таким образом:

1) для решения вопроса о регистрации прав на линейный объект, необходимо квалифицировать его в качестве недвижимого имущества. В этом случае регистрация права собственности на него возможно только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство;

2) в тех случаях, когда линейный объект является подземным, то при государственной регистрации прав на такие объекты представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется;

3.3. Сделки с линейными объектами

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В современной России невозможно успешно и эффективно развивать инфраструктуру без строительства линейных объектов. Их наличие делает возможными выработку энергии, создание новых производств, организацию логистики для передачи и получение сырья, продукции и т.д. В связи с исключительной важностью линейных объектов на территории России большое их количество используется в целях общего пользования (например, улицы, тротуары, береговые полосы, мосты, пристани, автомобильные дороги и т.д.).

Оборотоспособность представляет собой неотъемлемое качество имущественных и определенных законом личных неимущественных прав, которое устанавливает надлежащую юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя в самом общем виде границы осуществления субъективного права¹. Так как в законодательстве отсутствует легальное определение, в правовой науке оборотоспособность определяется как «свойство объектов прав, которое позволяет совершать в отношении них различного рода сделки и иные действия, направленные на их отчуждение и переход в рамках гражданских правоотношений»².

В соответствии со ст. 129 ГК РФ в зависимости от оборотоспособности все вещи можно разделить на:

¹ Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. №1. С. 26—29.

² Рожкова М.А. Оборотоспособность объектов гражданских прав // Закон. 2009. №3. С. 212—218.

1) Оборотоспособные. К таким относятся все вещи, которые могут свободно отчуждаться, переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица). Вещи признаются оборотоспособными, если иное прямо не установлено законодательством;

2) Ограниченные в обороте. Это такие вещи, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, либо приобретение или отчуждение которых допускается по специальному разрешению. Ограничение в отношении оборотоспособности вещей устанавливаются законодательством.

Пункт 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно названной норме все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Таким образом, оборотоспособность линейных объектов зависит от оборотоспособности земельных участков, над или под которыми они располагаются.

Наибольшей спецификой отличаются линейные объекты общего пользования на землях населенных пунктов – улицы, тротуары, береговые полосы, мосты, пристани. Они по своему назначению призваны служить общему пользованию и в то же время признаются муниципальной собственностью. В отношении данных земель исключается частная собственность (ст.28 Федерального закона от 21.12. 2001г. «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹), в то время как по отношению к дорогам за рамками населенных пунктов допускается установление частной собственности при установлении ограничений права.

¹ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О приватизации государственного и муниципального имущества"// "Собрание законодательства РФ", 28.01.2002, № 4, ст. 251.

По общему правилу земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) не являются ограниченными в обороте.

Согласно ч. 4 и ч. 5 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, занятые инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, изъяты из гражданского оборота. Земли, предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также – размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения, относятся к землям, ограниченным в обороте. В отношении названных земель не допускаются совершение сделок и передача их в частную собственность, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Линейные объекты, предназначенные для общего пользования, по своей объективной направленности не могут быть обеспечены установлением права собственности государства на линейный объект при сохранении права частной собственности на земельный участок, поскольку собственник земельного участка лишается возможности реализовать право владения земельным участком и применить владельческие способы защиты права. Следовательно, размещение названных объектов означает прекращение вещного права, принадлежавшего другому лицу до размещения линейного объекта, т. е. должно быть квалифицировано как фактическое изъятие земельного участка¹.

¹ А.П. Лиманская Правовое регулирование предоставления земельных участков для размещения линейных объектов // Российское правосудие. 2017. № 2. С. 77-84.

При совершении сделки с нарушением условий об ограничениях оборотоспособности земельных участков такая сделка является ничтожной, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

При этом необходимо заметить, что на сегодняшний день увеличивается количество частных автомобильных дорог, заключаются соглашения о строительстве автомобильных дорог на основе государственно-частного партнерства. Существует тенденция вовлечения линейных сооружений в гражданский оборот¹, в том числе в категорию объектов, имеющих стратегическое значение. Ярким примером тому является принятие федерального закона «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства». В связи с этим проблема оборотоспособности линейных объектов становится все более актуальной.

Рассмотрим данную проблему на примере автомобильных дорог.

Среди ученых существуют различные мнения об оборотоспособности автомобильных дорог:

1) Одна группа ученых (С.А. Бабкин, И.Ю. Карлявин²) относит автомобильные дороги к объектам, изъятым из гражданского оборота. Такой позиции придерживается, в частности, С.А. Бабкин, по мнению которого автомобильные дороги общего пользования изъяты из гражданского оборота, поскольку являются исключительно государственной собственностью³. Карлявин И.Ю. полагает, что поскольку собственность на автомобильные дороги принадлежит государству и муниципальным образованиям, то сделки,

¹ Лукьянцева Н.В. Правовой режим линейных сооружений : автореф. дис. ... канд. юр. наук. Минск, 2015

² Карлявин И.Ю. Гражданско-правовой режим автомобильных дорог общего пользования в Российской Федерации : дис. ... канд. юр. наук. М., 2007. С. 108.

³ Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 61.

влекущие за собой смену собственника, совершаться в отношении них не могут.

2) Другая группа ученых считает, что автомобильные дороги относятся к объектам, ограниченным в гражданском обороте. Н.К. Науменков полагает, что с учетом норм, предусмотренных ст. 6 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ можно сделать вывод о возможности нахождения автомобильных дорог федерального, регионального, межмуниципального и местного значения исключительно в собственности соответствующих публично-правовых образований, что позволяет говорить об ограниченной оборотоспособности указанных автомобильных дорог как объектов гражданских прав².

3) Третья группа ученых утверждает, что необходимо использовать дифференцированный подход, отталкиваясь от значения и вида разрешенного пользования автомобильной дороги, для определения оборотоспособности конкретной автомобильной дороги³.

Закон об автомобильных дорогах предусматривает нахождение автомобильных дорог федерального, регионального, межмуниципального и местного значения исключительно в государственной либо муниципальной

¹ Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". // "Собрание законодательства РФ", 12.11.2007, № 46, ст. 5553.

² Науменков Н.К. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 8 ноября 2007 г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Доступ из правовой системы «КонсультантПлюс»

³ А.Т. Наниев К вопросу об оборотоспособности автомобильных дорог. // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2016. № 2. С. 63-68.

собственности (ч. 2—10 ст. 6 закона об автомобильных дорогах). Таким образом, действующее законодательство относит автомобильные дороги федерального, регионального, межмуниципального и местного значения к объектам, ограниченным в гражданском обороте, в силу возможности данной категории объектов принадлежать лишь определенным участникам гражданского оборота (ч. 2 ст. 129 ГК РФ).

В связи с этим интересным является определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу №А41-25635/2009, в котором Высший Арбитражный Суд РФ подтвердил довод десятого арбитражного апелляционного суда, который признал правомерность включения в план приватизации Машиностроительного управления асфальтобетонной подъездной дороги, входящей в состав имущества, приватизируемого управления, по причине отсутствия доказательств отнесения дороги к дорогам общего пользования¹.

Таким образом, можно сделать вывод, что вопрос об оборотоспособности автомобильной дороги должен решаться в каждом конкретном случае на основе дифференцированного подхода, исходя из значения и вида разрешенного пользования автомобильной дороги.

Также необходимо рассмотреть вопрос оборотоспособности линейных объектов, размещаемых на основе государственно-частного партнерства (например, платные автомобильные дороги и т.д.).

Транспортная инфраструктура является важнейшим элементом функционирования современной экономической системы. Для экономической интеграции, создания непрерывно действующей системы ресурсных потоков, ускорения процессов для взаимодействия между субъектами экономической деятельности необходимо создание полноценно функционирующих логистических узлов, объединяющих между собой значительное количество регионов.

¹ Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу №А41-25635/2009 // СПС «КонсультантПлюс»

Принятый в 2015 г. Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ предусматривает возможность возникновения частной собственности на создаваемые или реконструируемые объекты общественной инфраструктуры. Данные изменения законодательства имеют огромное значение для развития экономики страны и формирования инфраструктуры для строительства новых промышленных и технологических объектов. Однако законодатель не внес соответствующие изменения в Закон об автомобильных дорогах.

Между тем, зарубежный опыт применения механизмов государственно-частного партнерства в целях развития транспортной инфраструктуры позволяет сделать вывод о достаточно высокой эффективности использования подобных форм взаимодействия. Так, в частности, на основании данных, проанализированных В.С. Подгорновым², на основании государственно-частного партнерства в Испании построено 2,6 тыс. км. платных автомобильных дорог – 84,8% от всех скоростных дорог; во Франции – 7,9 тыс. км. – 80,6% от всех скоростных дорог; в Японии – 9,2 тыс. км. – 60,9% от скоростных дорог).

Необходимо понимать, что ни один проект государственно-частного партнерства не может быть реализован без понятной для частного инвестора выгоды.

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4350.

² Подгорнов В.С. Зарубежный и отечественный опыт реализации проектов строительства платных автодорог на основе государственно-частного партнерства // ТДР. 2012. №6-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-i-otechestvennyy-opyt-realizatsii-proektov-stroitelstva-platnyh-avtodorog-na-osnove-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva> (дата обращения: 17.02.2019).

В связи с этим законодателью необходимо вносить системные изменения в российское законодательство по вопросу об оборотоспособности линейных объектов (в том числе автомобильных дорог необщего пользования федерального, регионального и местного значения), возможности перехода их в частную собственность. Это позволит избежать негативных моментов при осуществлении проектов государственно-частного партнерства на территории Российской Федерации, а также окажет благоприятное влияние на развитие правоотношений и привлечения инвесторов для реализации данных проектов.

Заключение

Подводя итог исследованию можно сделать следующие выводы.

Принадлежность любого объекта к недвижимости по природе связана с двумя основными признаками, без которых он не может быть признан недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с землей (с земной поверхностью или земной корой, а также с земельным участком) и индивидуальная-определенность объекта.

Для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными признаками недвижимости.

По своей правовой природе линейный объект является сложной делимой вещью в том смысле, что его раздел допускается только в виде преобразования исходного объекта на объекты того же вида. Это может быть необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные участки железной дороги между соседними филиалами, находящимся в разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной дороги и т.д.

В качестве признаков линейного объекта можно выделить:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его ширину;
2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;
3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
4. Объект является сложной вещью — состоит из совокупности движимых и недвижимых таким образом, который предполагает их использование по общему назначению;

5. Объект прочно связан с землей - перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно;

6. Индивидуальная определенность объекта - наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных участка или участка недр.

Линейный объект представляет собой совокупность физически и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная недвижимая вещь.

В современном российском законодательстве, в том числе благодаря принятию Закона № 171-ФЗ, который внес серьезные изменения в отношении порядка предоставления земельных участков для размещения линейных объектов, заметно упростилась процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов.

Но между тем, в связи с тем, что в законодательстве Российской Федерации отсутствует легальное определение линейного объекта, в большинстве случаев на практике права на земельные участки собственников или владельцев линейных сооружений не оформлены надлежащим образом. Этому обстоятельству также способствует в перечне оснований возникновения прав на земельные участки (ст. 39.1 ЗК РФ) сервитута, что делает открытым вопрос о государственной регистрации прав на линейный объект, размещенный на таком земельном участке.

В связи с этим в современной юридической практике есть мнение, что с целью обеспечения устойчивости прав на земельные участки в сфере строительства (размещения) линейных объектов – необходимо ввести в

систему вещных прав «права застройки», которое имеет своей целью дать твердое правовое основание строительству линейных объектов, гарантируя длительный характер и неизменность установленного договором права застройки. Данное право можно охарактеризовать как долгосрочное, вещное, наследственное и отчуждаемое, возмездное права владения и пользования земельным участком.

Также с учетом уклона российского законодательства на его развития для обеспечения развития экономики страны и формирования инфраструктуры для строительства новых промышленных и технологических объектов, в частности, принятие Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Необходимо вносить системные изменения в российское законодательство по вопросу об оборотоспособности линейных объектов, возможности перехода их в частную собственность.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 03.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
5. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
7. Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 № 68 "Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи" // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 8. Ст. 650.
8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».
9. Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. № 4777/08 // СПС «Консультант Плюс».
10. Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 // СПС «Консультант Плюс».
11. Абрамов В. В. Возникновение и переход права собственности на гидротехнические сооружения // Юридический мир. 2011. № 9. С. 67.
12. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС «Консультант-Плюс». Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Асаул. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.
13. Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб. 2005. 23 с.
14. Анисимов А. П., Доржи-Горяева Э. В., Рыженков А. Я. 18 тезисов о правовом режиме особо охраняемых территорий // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8. С. 16–21.

15. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. 102 с.
16. Бевзенко Р.С. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства // URL: <https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo>
17. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») [Электронный ресурс] //Закон.py.URL:https://zakon.ru/blog/2015/12/18/chto_takoe_nedvizhimaya_veshh_kommentarij_k_opredeleniyu__303es155520__delo_omega_lajn (дата обращения: 10.11.2017).
18. Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности России / В.С. Белых. — М.: Проспект, 2005. — 432 с.
19. Болтанова Е.С. Классификация застроенных земельных участков // Вестник ТГУ. 2012. №4. С. 88-96
20. Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91
21. Гражданский Кодекс РСФСР 1922 г. – М.: ГосЮрИздат. 1952.
22. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011. 458 с.
23. Гришаев С. П. Понятие виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. № 12. С. 102-108. 2.
24. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости // Хозяйство и право. 2006. № 2. С. 99–104.
25. Д.А. Юрченко Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 11. С. 88-94.
26. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4 - 29.
27. Железнов, Д. С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: автореф. дис. ... к. ю. н. М., 2014.
28. Жернаков Д. В. О правовом режиме подземных сооружений // Российский юридический журнал. 2014. № 4.
29. Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163.

30. Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. – № 6. – 2006.
31. Иващенко А.А. Коммерческие сделки («предпринимательские сделки») и «предпринимательская деятельность»: соотношение понятий / А.А. Иващенко // Гражданское право и гражданский процесс. — 2011. — № 3(35). — С.145-148.
32. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8.[Электронный ресурс // URL: <http://www.lawmix.ru/comm/8801/33808> (дата обращения: 10.11.2017).
33. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск, 2002. 226 с.
34. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс», 2002. 384 с.
35. Лепехин П.П., Лепехина Особенности правового режима линейных объектов электросетевого хозяйства // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. 2015.
36. Липатов П. Защитить российского собственника / П. Липатов // Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. – М., 2002.
37. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. – 2014. – № 3. – С. 7–10.
38. Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. № 6. С. 25.
39. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9–12.
40. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.
41. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003. 831 с.
42. Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве России // Право и экономика. 2014. № 8. 318 с.
43. Наумов Е.Л. о юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 24-29.
44. Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопр. недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 21–24.
45. Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: Межвузовский сб. науч. трудов. М., 2002. с. 181.

46. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2013.
47. Потяркин Д. Е. Автомобильная дорога – объект недвижимого имущества? // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2004. № 2.
48. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 1996. 904 с.
49. Рубан М.В. О современном понятии недвижимости в гражданском праве // Юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. № 1.
50. Севостьянова О.Н. Дорожный «передел» // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. №2.
51. Семенченко Е. А. О проектах планировки и межевания территорий, предусматривающих размещение линейных объектов // Юрист. 2012. № 15.
52. Сердюкова О. Ю. Определение понятия «коммерческая недвижимость» // Молодой ученый. — 2018. — №42. — С. 122-126.
53. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. 2010. 900 с.
54. Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017 . № 4. С. 123
55. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. N 5. С. 42 - 45.
56. Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета производственных объединений и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.
57. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.
58. Чикильдина А. Ю. Проблемы кадастрового учета земельных участков под линейными объектами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2.
59. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 4-10.
60. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: khilimonchik.nik@yandex.ru / ID: 4267579

Проверяющий: (khilimonchik.nik@yandex.ru / ID: 4267579)

Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <https://users.antiplagiat.ru>

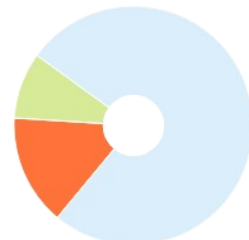
ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 9
Начало загрузки: 24.04.2019 18:10:38
Длительность загрузки: 00:00:08
Имя исходного файла: _магистра 08.04 (final)
Размер текста: 715 КБ
Символов в тексте: 142193
Слов в тексте: 23985
Число предложений: 1309

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
Начало проверки: 24.04.2019 18:10:47
Длительность проверки: 00:00:04
Комментарии: не указано
Модуль поиска: Модуль поиска Интернет, Цитирование

ЗАИМСТВОВАНИЯ	ЦИТИРОВАНИЯ	ОРИГИНАЛЬНОСТЬ
14,83%	9,36%	75,81%



Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.
Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.
Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.
Заимствования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.
Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в отчете	Доля в тексте	Источник	Ссылка	Актуален на	Модуль поиска	Блоков в отчете	Блоков в тексте
[01]	10,48%	10,53%	История развития понятия «недвижим..	https://cyberleninka.ru	25 Июл 2018	Модуль поиска Интернет	23	24
[02]	0,05%	5,28%	Tsukanova_Krasovskaya_Nedvijimost.pdf	http://dspace.bsu.edu.ru	13 Мая 2018	Модуль поиска Интернет	2	36
[03]	1,65%	1,79%	ЧАСТЬ 2 (2/5)	http://modern-j.ru	23 Мая 2018	Модуль поиска Интернет	8	10
[04]	1,19%	1,6%	Загрузить	https://journals.kantiana.ru	09 Окт 2016	Модуль поиска Интернет	21	33
[05]	0%	1,56%	СТАНОВЛЕНИЕ ИНСТИТУТА СОБСТВЕН..	http://cyberleninka.ru	09 Окт 2015	Модуль поиска Интернет	0	23
[06]	0,14%	1,18%	https://shelly.kpfu.ru/e-ksu/docs/DISSER...	https://shelly.kpfu.ru	14 Сен 2018	Модуль поиска Интернет	2	17
[07]	0,32%	1,04%	1_80.pdf (2/2)	http://journal-nio.com	24 Мар 2018	Модуль поиска Интернет	6	18
[08]	0%	0,85%	СерияЭкономика.Управление.Право20..	http://sgu.ru	раньше 2011	Модуль поиска Интернет	0	21
[09]	0%	0,84%	ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ	http://cyberleninka.ru	08 Окт 2015	Модуль поиска Интернет	0	12
[10]	0,36%	0,81%	№	http://apel.ieml.ru	10 Ноя 2016	Модуль поиска Интернет	6	20
[11]	0,55%	0,74%	download pdf version (12/17)	http://jurvestnik.psu.ru	25 Мар 2016	Модуль поиска Интернет	10	12
[12]	0,09%	0,67%	Актуальные проблемы приобретения...	https://cyberleninka.ru	25 Июл 2018	Модуль поиска Интернет	1	8
[13]	9,36%	0%	не указано	не указано	раньше 2011	Цитирование	31	31

Текст документа

- 1
- Оглавление
- Введение 2
1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России 5
- 1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве 5
- 1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи

(недвижимости) по законодательству России 10

1.3. Проблемы определения понятия недвижимое имущество 17

2. Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного объекта 22

2.1. Современное понимание недвижимости 22

2.2. Понятие и признаки линейного объекта 35

3. Оборотоспособность линейных объектов 46

3.1. Линейный объект и земельный участок 46

3.2. Регистрация прав на линейные объекты 58

3.3. Сделки с линейными объектами 65

Заключение 73

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ 76

2

Введение

Линейные объекты относятся к одним из самых ценных элементов инфраструктуры государства и имеют огромное экономическое, публичное и общественное значение. Тем не менее существует немало проблем, связанных с созданием, введением в оборот и использованием линейных объектов. На практике часто возникают вопросы о правомерности отнесения того или иного искусственного объекта к линейным, что связано с отсутствием четкого понимания правовой природы указанных объектов и легального их определения.

Что же такое линейный объект, каковы его признаки, относится ли он к одной из разновидностей недвижимости?

На сложность определения правовой природы линейного объекта также оказывает влияние отсутствие удачной легальной дефиниции недвижимости. В науке и на практике высказываются многообразные подходы к определению признаков недвижимости. Складывающаяся судебная практика показывает, что в условиях судебного усмотрения, объекты одного и того же вида могут как признаваться, так и не признаваться объектами недвижимости.

Недвижимые вещи занимают одно из важнейших мест в системе гражданских правоотношений, они же нередко становятся предметами судебного разбирательства. Отмечается, что споры, связанные с недвижимостью, относятся к категории одних из самых сложных дел, которые могут длиться годами. Часто поступают в суды иски о признании права на недвижимость, о признании отсутствующим права на недвижимость и др. и в некоторых случаях, прежде чем принять и вынести решение по заявленному требованию суду необходимо понять, является ли объект недвижимостью.

3

Развитие инфраструктуры на обширной территории современной Российской Федерации не представляется возможным без линейных объектов. Наличие линейных объектов делает возможными передачу и получение сырья, выработку энергии, продукции и т.д.

Между тем, несмотря на важность как для гражданско-правовой доктрины, так и для практики реализации положений законодательства о линейных объектах, вопрос об их оборотоспособности отличается весьма низкой степенью своей теоретической разработанности.

Оборотоспособность представляет собой неотъемлемое качество имущественных и определенных законом личных неимущественных прав, которое устанавливает надлежащую юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя в самом общем виде границы осуществления субъективного права¹. 4

Целью настоящего исследования является изучение определения понятия, признаков и правовой природы линейного объекта, особенностей оборота линейных объектов.

Для достижения поставленной цели представляется необходимым выделить следующие задачи:

1. Изучить историю развития категории недвижимости по российскому законодательству
2. Проанализировать современное Российское законодательство о недвижимости;
3. Выявление признаков, присущих недвижимости;
4. Определение понятия линейного объекта, выделение признаков, характеризующих линейные объекты;
5. Изучение правовой природы линейного объекта;

Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. **4** No1. С. 26—29.

- 4
6. Проанализировать современное Российское законодательство о правовом соотношении между линейным объектом и земельным участком под или над ним;
7. Определение порядка регистрации прав на линейный объект;
8. Изучение вопроса о возможности совершении сделок с линейными объектами.

Методологической основой исследования служили общетраслевые методы, такие как: анализ, синтез, сравнение, обобщение, идеализация и другие. А также специально-отраслевые методы: логический, сравнительно-правовой, историко-правовой метод, методы системного анализа, метод теоретико-правового прогнозирования и другие.

Теоретическую базу работы составили научные исследования Е.Л. Наумова, Р.С. Бевзенко, Н.Н. Аверченко, В.И. Корякина, А.П. Лиманской, А.Т. Наниева и др.

- 5
1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России
- 1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве

Впервые понятие «недвижимое имущество» было сформулировано еще в римском праве, в первую очередь это было связано с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов. В Древнем Риме деление вещей на недвижимые и движимые не имело важного значения, поскольку они подлежали одинаковым юридическим нормам. К недвижимости относили землю, недра земли и все, что создано чужим трудом на земле собственника, например постройки, посевы и насаждения. Все предметы, связанные с землей, считались ее составными частями. Уже в то время существовало правило – сделанное над поверхностью следует за поверхностью, таким образом невозможно было представить отдельно собственность на дом и землю.

Интересным было решение римских законодателей о правовом положении в многоквартирных домах, согласно этому праву собственник земельного участка приобретал право собственности на все здание. При этом, если происходило деление здания, то только по вертикали и с обязательным разделением земельного участка, а на общие стены распространялся особый режим, и они не подлежали разделу.

По данным известного цивилиста К.П. Победоносцева¹, в европейском

законодательстве в VIII–XIX вв. различным образом трактовалось понятие «недвижимого имущества». Например, французские законодатели, принявшие понятие о недвижимом из римского права, относили к нему исключительно предметы внешней природы и переносили его на права и иски. Подобным образом решался вопрос и в германском законодательстве,

1 **1** Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. – М., 2002. 12

6

согласно которому движимое в соединении с недвижимостью считалось недвижимым, за исключением залога. В праве Англии существовало другое, исторически образовавшееся разделение имущества на вещественное и личное. К первому относились только права на недвижимое имущество, и в первую очередь на землю, поэтому в английских поземельных правах образовалось и развилось понятие о собственности и о владении.

На разных этапах развития отечественного законодательства в состав недвижимости входили различные составляющие (а в советский период понятие «недвижимость» вообще не применялось). Рассмотрим подробнее, как развивалось это понятие в истории отечественного законодательства.

В Древней Руси было особое отношение к земле, нетипичное для европейских государств. Земля наделялась священными свойствами, понималась как «мать-земля», как часть общества. Земля являлась всенародным достоянием, ею владела община и она не воспринималась как товар. Отметим, что такое отношение к земле имело значительное влияние на дальнейшую историю развития России. В отличие от Европы, где монарх владел землей и распределял ее между своими подданными, на Руси князь не владел землей, признавая право на нее за земскими общинами. Как правило, земские общины гармонично сосуществовали с государем, который являлся лишь владельцем своей вотчины. Следует отметить, что политическая власть при передаче по наследству совсем не подразумевала владение и передачу земли.

В начале XV в. в российской истории можно найти одновременное существование различных режимов собственности: новгородская и московская модели. Московская модель характеризовалась вотчинным землевладением, которое в дальнейшем послужило основой для формирования института власти – собственности.

Новгородская модель отличалась либеральным характером, фактически абсолютным правом собственности и многосубъектностью землевладения. С точки зрения развития экономики новгородская модель выглядела более **1**

7

предпочтительной, поскольку в рамках данной модели земля могла принадлежать следующим категориям граждан: боярам, монастырям, жителям людям и земцам (своеземцам)¹.

Важной особенностью новгородского землевладения был класс, представители которого назывались земцами, или своеземцами, в княжеской Руси таких крестьян-собственников не было, все крестьяне работали либо на государственных, либо на частных землях, своеземцы же меняли и продавали свои земли, выкупали у родичей, отдавали в приданое за дочерьми. Однако в дальнейшем при преобладании московской модели вотчинного землевладения крестьяне постепенно теряют свои земли. Происходит централизация власти в руках московского князя, который фактически был собственником всей русской земли и мог распоряжаться ею по своему усмотрению.

Общинные земли в XVI–XVII вв. как объект вещных прав находились во владении, пользовании и распоряжении коллективного субъекта – вотчины. Таким образом община пользовалась не только правом владения, но

и распоряжения земель, что доказывалось фактом раздачи земли новым поселенцам. Во второй половине XVII в. происходит сближение вотчины и поместий, к примеру допущена была мена поместий, одного на другое, поместья на вотчину и обратно. Сдача за деньги постороннему лицу была в действительности продажей имения, хотя правительство и удерживалось от признания открытой продажи поместий.

Петр I в указе от 23 марта 1714 г. о ¹единонаследии слил вотчины и поместья под одним общим именем «недвижимое имущество». Несмотря на то, что в 1731 г. закон и был отменен, но слияние вотчины и поместий и термин «недвижимое имущество» сохранились.

Петр I положил конец поместной системе и установил ряд новых ограничений в праве частной собственности. Начиная с 1703 г. появляются ограничения права собственности на леса, пользование частными лесами

1 ¹ Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. – ¹ No 6. – 2006

8

составляло достояние казны. В 1719 г. было принято положение, согласно которому право собственности на землю не распространяется на ее недра. Частные заводы, фабрики и мануфактуры также подвергались ограничениям, и запущение их влекло за собою отнятие у собственников в казну. В исторический период правления от Петра I до Екатерины II замечается колебание в отношении законодателя к частной собственности, то в сторону ограничений, то в сторону свободы собственности. Только при Екатерине II началось торжество идеи частной собственности в той форме, в какой она существует и в настоящее время.

Тем самым начинается освобождение собственности от ограничений. В манифесте 1782 г. признано было право собственности не только на поверхности земли, но и на сокрытые в ее недрах минералы и металлы, устранены были запрещения в распоряжении лесами, в пользовании угодьями, рыбной ловлей, пчельниками, мельницами¹.

В 1861 г. в России было отменено крепостное право, для того времени крестьянская реформа, несмотря на ее непродуманность, половинчатость и условность, стала революционным шагом к решению земельного вопроса в пользу введения частной собственности на землю. Итак, 19 февраля 1861 г. в Петербурге Александр II подписал Манифест об отмене крепостного права и Положение о крестьянах, выходящих из крепостной зависимости, состоявшие из 17 законодательных актов. Наиболее важным из них являлось Общее положение, в котором излагались основные условия отмены крепостного права. Крестьяне получали личную свободу и право свободно распоряжаться своим имуществом.

Помещики сохраняли собственность на все принадлежавшие им земли, однако были обязаны предоставить в постоянное пользование крестьянам «усадебную оседлость». Как мы видим, понятие недвижимости в России формировалось и функционировало в течение нескольких веков, однако революция 1917 г. и затем принятый Декрет о земле, отменивший частную

1 ¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: СПАРК, 1995. – С. 173–175.

9

собственность на землю, привели к тому, что советский законодатель отказывался от традиционного деления вещей на движимые и недвижимые, поэтому все накопленные теоретические основы регулирования недвижимости утратились в советский период. В отечественном праве понятие «недвижимость» не применялось, поскольку существовала только государственная собственности на землю.

Существовали основные фонды, например предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения,

жилые помещения, машины, оборудование, многолетние насаждения), которые в своей натуральной форме функционировали и использовались на протяжении ряда лет, не теряя в течение всего срока службы своей потребительской формы.

Земля не входила в состав таких фондов, поскольку в советский период оставалась вне рамок товарно-денежных отношений. В современной России понятие «недвижимость» вновь было введено в экономический и правовой оборот в 1991 г.

Основы гражданского законодательства СССР и республик отнесли к недвижимому имуществу земельные участки и все, что прочно с ними связано, как то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Также была предусмотрена возможность отнесения законодательными актами к недвижимому и иного имущества (ст. 4). ¹

10

1.2. ¹ Современный этап развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России

Затем отнесение земельных участков и всего, что прочно с ними связано, к недвижимости было подтверждено Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. ¹ No 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (п. 1) и в 1994 г. закреплено в ГК РФ.

Статья 130 ГК РФ, дающая определение содержания недвижимости, за минувшие 20 лет редактировалась трижды (см. далее), но неизменными были ¹ материальный – степень связи этих вещей с землей (при этом земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты – это то, что отдельно от земли физически быть не может, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения – это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к несоразмерному ущербу их назначения); - юридический – отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок) 1. Данный критерий используется и для отнесения к категории недвижимости вещей, движимых по своей природе, которые не имеют тесной связи с землей и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их назначения.

Но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Согласно первоначальной редакции ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр,

1 ¹ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – ¹ No 5. – С. 9–12. 5

11

обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Но в 2005 г. к недвижимости были отнесены также объекты незавершенного строительства¹.

А в 2006 г. из ее состава исключены сначала обособленные водные объекты², а затем леса и многолетние насаждения³. Такое исключение объяснялось тем, что леса и водные объекты и без того «привязаны» к землям, на которых они расположены, они являются «принадлежностью», которая следует судьбе главной вещи – земельного участка (согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на

находящиеся на нем растения и водные объекты) 4.

В этой связи представляет интерес, как за это время в Земельном

кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) менялось определение

базового элемента недвижимости – земельного участка.

Сначала (2001) под земельным участком понималась часть поверхности

земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и

удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ, ред., действовавшая до

2008 г.). Это было весьма удачное определение земельного участка,

указывающее на его сущностное (и при этом единственное) отличие от

земель вообще – границы, которое также однозначно характеризовало

почвенный слой как неотъемлемую часть земельного участка. Последнее

представляется важным, поскольку гражданское законодательство (и того

времени, и сейчас) предусматривает лишь, что право собственности на

земельный участок распространяется на находящийся в границах этого

1 О **1** внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30

дек. 2004 г. **1** No 213- ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

2 О **1** введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 3 июня 2006 г. **1** No 73- ФЗ //

КонсультантПлюс: справ.-правовая система. 7. О введении в действие Лесного кодекса Российской

Федерации: федер. закон от 4 дек. 2006 г. **1** No 201- ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

3 О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 4 дек. 2006 г. **1** No 201- ФЗ //

КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

4 **1** Липиц С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости //

Нотариус. – 2014. – **1** No 3. – С. 7–10.

12

участка поверхностный (почвенный) слой (п. 2 ст. 261 ГК РФ). Иначе говоря,

в гражданском законодательстве заложен подход, позволяющий

рассматривать почвенный слой как нечто отдельное от земельного участка,

по сути, приравнивая его по правовому режиму к находящимся на земельном

участке растениям.

С 2008 г. понятие земельного участка изменилось – под ним стала

пониматься часть земной поверхности, границы которой определены в

соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке,

установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные

земельные участки (ст. 11.1 ЗК РФ, ред. 2008 – 2014 гг.). При этом

почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного

участка. С 2015 г. земельный участок определен как недвижимая вещь,

которая представляет собой часть земной поверхности и имеет

характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально

определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Таким образом, за полтора десятка лет определение земельного

участка как базового элемента недвижимости менялось несколько раз. ГК РФ

признает недвижимостью также и предприятие как имущественный

комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные

для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения,

оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а

также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его

продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки,

знаки обслуживания), и другие исключительные права. Впрочем,

регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает

трудноразрешимые вопросы: какое именно имущество входит в состав этой

недвижимости, а входящие в состав предприятия здания, строения,

сооружения все равно регистрируются как отдельные объекты

недвижимости. Поэтому в рамках реформы гражданского законодательства

(2009–2012 гг.) предполагалось перестать считать предприятие **1**

13

недвижимостью. Соответствующий законопроект весной 2012 г. внес в Государственную думу президент Российской Федерации. Указанный законопроект принят в первом чтении, однако дальнейшего продвижения эта идея не получила¹.

Кроме того, с 2013 г. ГК РФ (ст. 133.1) предусматривает, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом. ¹

Ныне действующий ГК РФ устанавливает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено ³ любое имущество. Легальное определение свидетельствует, что законодатель отождествляет такие понятия, как «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость». ГК РФ закрепляет определение недвижимого имущества, но, выделяет лишь два критерия, по которым можно ограничить его от движимого. Таковыми критериями являются неразрывная связь имущества с землей и невозможность перемещения без нанесения соразмерного ущерба его назначению. ³

Представляется необходимым ГК РФ дополнить таким критерием, как постоянная связь с землей, поскольку если объект находится на земле временно, то он впоследствии будет или перенесен или снесен, т.е. недвижимым имуществом он так и не станет. В противном случае многие сборно-разборные конструкции будут признаны недвижимостью, к примеру, переносные гаражи, будки, киоски, торговые палатки¹. ³

Исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что в науке в настоящий момент критикуется действующее определение недвижимого имущества, На практике же оказывается все еще сложнее, ведь зачастую

¹ ³ Новиков К. А. О понятии недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2011. ³ No II. С. 119-121.

14

судьям приходится долго решать вопрос о том, как определить степень соразмерности ущерба, который будет причинен назначению имущества в ³ случае его перемещения.

И здесь актуальным становится вопрос законности сделки приобретения имущества. Покупка любого жилого объекта сопряжена со многими важными моментами. Этот процесс довольно сложный и очень ответственный, поскольку квартира приобретается на долгие годы, а ее хозяева планируют жить в ней весело и счастливо. К числу таких важных моментов относится получение достоверной информации о приобретаемой квартире, о ее хозяине, и наличии необходимых документов на нее.

1. Покупать должен быть уверен в том факте, что жилье действительно является собственностью продавца. Ни в коем случае нельзя игнорировать этот пункт, поскольку, в противном случае, вы можете стать удобной мишенью для мошенников, с потенциальным судебным разбирательством и всеми вытекающими из него последствиями.

2. Получение информации о продавце следует начинать с банальной проверки его документов, которым может быть паспорт либо другой документ, удостоверяющий его личность. Не упускайте из виду ни одну страницу, включая место прописки его хозяина. Также вы имеете право попросить предъявить продавца справку от психоневролога, удостоверяющую в том, что он не состоит у него на учете. Это делается для того, чтобы исключить составление договора о купле-продаже с лицом, являющимся недееспособным, поскольку в этом случае он будет считаться

недействительным. Если вы упустите этот момент из виду, и заключите договор с недееспособным лицом, то назад свои деньги вы можете не поучить. Это касается отдельных случаев, когда занижается сумма договора. Также стоит уделить внимание графе «дети». Если хозяин квартиры имеет малолетних детей, то не стесняйтесь узнать их прописку. Это поможет вам избежать некоторых неприятных моментов, которые могут встретиться при игнорировании места прописки малолетних детей продавца.

15

В случае возникновения хотя бы малейшего сомнения, нужно получить достоверную и необходимую информацию в государственных регистрационных органах, где вы можете без проблем запросить все оригиналы необходимых документов. Еще одним вариантом получения достоверной информации по всем вышеперечисленным вопросам является обращение к адвокатам и юристам, специализирующимся на жилищном праве. Чтобы сделка прошла надлежащим образом, необходимо обратить внимание на то, чтобы документы, предоставляемые продавцом, были достоверными. Одним из распространенных видов сделок с недвижимостью являются такие, которые связаны с ипотекой. Однако с подобной недвижимостью можно совершать сделки несколькими способами. Осуществление всех предлагаемых способов происходит в два этапа. Первым этапом является снятие обременения с недвижимостью, выставленной на продажу. Вторым собственно продажа. Каждый должен насторожиться, если продавец предъявляет только копии, а не оригиналы документов. Необходимо быть предельно внимательным, тщательно проверять всю необходимую вам информацию, и только тогда вы можно рассчитывать на успешное совершение сделки. Еще одной проблемой легального определения

недвижимого имущества является вопрос о необходимости наличия государственной регистрации объекта для отнесения его к недвижимому¹.

Одни авторы пишут что законодательное определение, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, является юридическим, а не фактическим. Другие авторы, наоборот. В науке также есть мнение, что целесообразнее воспринимать земельный участок со всеми объектами, расположенными на нем, как имущественный комплекс, где земля выступала бы главной вещью, а все остальное - принадлежностью. Но все это приведет к беспорядку в правоприменительной практике и в гражданском обороте в целом.

Отдельного внимания заслуживает такая категория недвижимого имущества,

¹ ³ Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – ¹ No 2. – С. 21–24.

16

как воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В науку данную категорию еще называют недвижимостью в силу закона или нетрадиционными объектами недвижимости, так как по сути, они являются движимыми. Видится целесообразным отнесение данной категории к специальному виду имущества, чтобы нормы законодательства понимались правильно и исполнялись в полном объеме. ³

17

1.3. ³ Проблемы определения понятия недвижимое имущество

В современном российском законодательстве существуют такие виды сделок с недвижимостью, как купля-продажа (ст. 454 ГК РФ, ст. 549-566 ГК РФ [2]); мена (ст. 567-571 ГК РФ); аренда и субаренда (ст. 606-625, ст. 650-664 ГК РФ); залог (ипотека) (ст. 334-357 ГК РФ); наследование (ст. 1110-1184 ГК РФ [3]); дарение (ст. 572-582 ГК РФ); рента (ст. 583-605 ГК РФ). Это довольно полный список сделок с недвижимостью, которые существуют в современном законодательстве РФ.

В настоящее время в себе более актуальными становятся сделки с коммерческой недвижимостью. Что такое «коммерческая недвижимость», и какие отличительные особенности ей присущи, будет рассмотрено далее. В законодательстве РФ нет легального определения понятия «коммерческая недвижимость». Отсутствие законодательного определения понятия и признаков коммерческой сделки вызывает затруднение в квалификации той или иной сделки как коммерческой. Признание сделки субъектом недвижимости коммерческой имеет важное значение, так как сделки с коммерческой недвижимостью и имеют иные правовые последствия. Например, сделки с коммерческой недвижимостью и имеют особые правила налогообложения. Что касается гражданского-правового аспекта, то сделки с коммерческой недвижимостью влекут особые правила их совершения, исполнения, а также ответственности.

В ст. 130 ГК РФ законодатель дает определение понятия недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость). Так, согласно закону, к недвижимым вещам законодатель относит 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. Также в данный список Гражданский Кодекс РФ. Принят 21.10.1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53. – Ст. 7619.

18

Законодатель включает в воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий и сооружений. Несмотря на то, что понятие «недвижимость» было известно еще римским юристам, в настоящее время вопрос определения данного понятия вызывает много дискуссий.

Причиной различий точек зрения на данную проблему является то, что законодатель не дает полного определения понятия «недвижимая вещь», а также отсутствуют критерии, благодаря которым можно выделить вещь movable и недвижимой вещи. Точнее, то определение, которое дает ст. 130 ГК РФ не является полным и исчерпывающим, именно поэтому данная проблема актуальна и сейчас.

Проблеме определения понятия «недвижимая вещь», а также попыткам дать полный список критериев, с помощью которых на практике можно было бы выделить movable и недвижимую вещь к недвижимым, посвящено много трудов.

Исследованиями данного вопроса занимались такие авторы, как Н.С.

Евтушенко, Я.А. Каминская, Е.А. Суханов, П. Виноградов, М.В. Абрамова,

Н.Ю. Шеметова и многие другие авторы.

Анализируя законодательное определение «недвижимой вещи», можно увидеть, что законодатель дает два вида недвижимых вещей. В юридической литературе данные виды называют «недвижимость по природе» и «недвижимость по закону».

К первому виду, то есть к недвижимости по природе, законодатель относит все то, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно¹.

К второму виду, то есть к недвижимости по закону, законодатель относит воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Данные объекты также подлежат государственной регистрации. Данный вопрос

1 Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – **1** No 2. – С. 21–24.

19

Юридической литературе вызывает много дискуссий и критики. Это связано с тем, что законодатель относит, по сути, движимые вещи в группу

н недвижимых вещей. Возникает вопрос, с какой целью законодатель это делает. Как справедливо отмечает М.В. Абрамова, целью признания недвижимых вещей недвижимыми является распространение на данные объекты правил правового режима, которые устанавливаются для недвижимых вещей. По мнению М.В. Абрамовой законодатель использует такое средство, как фикция, то есть факт действительности «подводит» под понятие, которое прямо противоречит данному факту

1.

Однако многие авторы сходятся в том, что недвижимость по закону имеет связь с землей, а также может понести несоразмерный ущерб, в случае его перемещения. А.В. Черных придерживается дилетантского зрения. По мнению автора, принцип определения недвижимого имущества как объектов перемещение которых без ущерба и их назначению невозможно, не может отражать суть понимания недвижимости в современных условиях².

А.В. Черных предлагает более гибкий подход к определению недвижимости, данную позицию автор обосновывает тем, что в современных условиях нетрадиционные приемы предпринимательской практики, а также потребности оборота, постоянно расширяются. В качестве примера автор приводит следующее: «Самолет, будучи приобретенным физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь.

Если собственник данного самолета перестанет его и использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или мюзей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии «прочной связи с землей»³.

Также в качестве примера можно привести перемещение зданий, которые представляют архитектурную ценность. Если их сносить и сжечь, то

1 Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС «Консультант-Плюс».

2 Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.

3 Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.

20

в случае отсутствия ущерба при перемещении, здание как недвижимости не относится.

Следовательно, невозможно согласиться. На мой взгляд данная позиция автора обоснованная и заслуживает внимания. В результате проведенного анализа понятия «недвижимая вещь», мною предложено следующее определение: «Недвижимая вещь — это земельный участок и

объекты, которые прочно связаны с землей, данные объекты могут быть перемещены в пространстве, однако, при этом важно, чтобы и

перемещения не была утрачена функция данного объекта». ¹³ Далее, будет рассмотрено понятие «коммерческая недвижимость», а также выяснены его отличительные особенности.

Так как законодатель не дает легального определения понятия, то, в исследовании понятия «коммерческая недвижимость», необходимо опираться на труды авторов, чьи работы были посвящены исследованию рассматриваемого понятия. Исследованию вопроса «коммерческая недвижимость» были посвящены труды таких авторов, как М.В. Бычкова, М.В. Кузнецов, П. Липатов, О.В. Мезенцева, А.А. Иващенко и многих других авторы. Так, занимаясь исследованием вопроса «коммерческая недвижимость», М.В. Бычкова пришла к выводу о том, что «коммерческая недвижимость» — это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе

1.

О.В. Мезенцева, под «коммерческой недвижимостью» понимает разновидность искусственных объектов недвижимого имущества, в которые входят: офисы, магазины, рестораны, склады, гаражи для аренды,

сооружения, а также предприятия как и имущественный комплекс².

1 Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — No 4(91). — С.86-91.

2 Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.

21

А. Асаул подразделяет объекты коммерческой недвижимости на две группы. К первой относят те объекты, которые приносят доход — объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, гаражи, офисы и другие объекты. Ко второй группе относятся объекты, которые способствуют привлечению прибыли — это логистические и складские комплексы, промышленные парки, объекты промышленного назначения и другие объекты.

1.

Таким образом, целью приобретения объекта коммерческой недвижимости является получение денежного дохода в течение длительного времени. Для того чтобы использовать объект коммерческой недвижимости, необходимо им управлять, то есть совершать активные действия. Как видно из определений данного понятия, коммерческая недвижимость является объектом нежилого фонда, к данной категории нельзя относить объекты, которые предназначены для удовлетворения личных нужд владельца объекта недвижимости. Липатов П. предлагает разделить коммерческую недвижимость на два вида, согласно функциональному назначению объектов. К первому виду относят складскую недвижимость, ко второму — торговую. Наиболее распространенным сегментом коммерческой недвижимости, по мнению Липатова П., является складская недвижимость; торговая недвижимость, в частности, офисная и гостиничная недвижимость, являются менее распространенными сегментами².

Разделение коммерческой недвижимости на данные виды и менуют практическое значение, так как в сфере страхования страховщики отдают свое предпочтение торговой недвижимости, как наименее рисковому и наиболее выгодному сегменту.

М.В. Бычкова в своей статье «Исследование понятия «коммерческая недвижимость» дает следующие отличительные признаки данного объекта

1 Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Асаул. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

2 Липатов П. Защитить российского собственника / П. Липатов // Современные страховые технологии. — 2017. — No 5. — С.43-46.

22

недвижимости: – уникальность каждого объекта с точки зрения инвестиционной привлекательности; – непремещаемость объекта; – сравнительно небольшое количество сделок на рынке вследствие специфики актива; – высокая капиталоемкость недвижимости; – длительный период экспозиции актива на рынке; – трудность приобретения полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности и инвестиций в недвижимость; – низкая степень взаимозаменяемости объектов и зависимость от существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости и других факторов; – долговременность объекта инвестирования; – необходимость постоянного управления недвижимостью для получения приемлемого дохода; – существование ряда специфических рисков (финансовые риски, связанные с условиями пересмотра арендной платы, риски накопления внешнего и функционального износов и другие риски) ¹.

Сделка с недвижимым имуществом является предпринимательской

(коммерческой) лишь в том случае, если ее стороны и лица из сторон
последующей покупки были путем совершения данной сделки.
Однако, у В.С. Белых другая точка зрения, согласно которой сделка является
предпринимательской тогда, когда обе стороны сделки являются
предпринимателями

2.
2. Современное понимание недвижимости и правовая природа л инейного
объекта

2.1. Современное понимание недвижимости

Прежде чем перейти к рассмотрению понятия недвижимости по
Российскому гражданскому законодательству, следует определиться с
аккой

1 Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные
отношения в РФ. — 2009. — No 4(91). — С.86-91.

2 Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности России / В.С. Белых. — М.:
Проспект, 2005. — 432 с.

23

термин необходимо использовать. Это связано с тем, что авторами
большинства работ используются различные термины: «недвижимость»,
«недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимый объект».

Одна группа ученых говорит, что Законодатель в ст. 130 Гражданского
кодекса Российской Федерации использует понятия «недвижимая вещь»,
«недвижимое имущество» и «недвижимость» как равнозначные.

В то же время, анализируя ст. ст. 128 и 132 Гражданского кодекса
Российской Федерации позволяет другой группе ученых утверждать о
различии данных понятий.

Таким образом, в юридической литературе нет единообразного подхода
к использованию вышеуказанных терминов. Данная ситуация обусловлена
отсутствием нормы в законодательстве Российской Федерации,
закрепляющей дефиницию вещей и имущества, в связи с чем и возникают
разногласия, связанные с использованием понятий в сфере «недвижимости».

Статья 128 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет,
что «**к объектам гражданских право относятся вещи, включая недвижимые
вещи и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе
бездолговые ценные бумаги, бездокументарные ценные бумаги,
имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые
результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства
индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные
блага**».

Таким образом, законодатель включает в понятие имущества
и имущественные права. Таким образом, можно сделать вывод, что понятие
«имущество» является шире понятия «вещь» и включает в себя помимо
вещей, также и имущественные права. Так, М.К. Сулейменов указывает на то,
что термин «имущество» используется для обозначения: 1) совокупности
вещей и материальных ценностей, находящихся у определенного лица на
1
Гражданский кодекс **Рос. Федерации от 30.11** ноября 1994 г. No 51- **ФЗ (ред. от 29.07.2017)**
(с **11** изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // СЗ РФ. 1994. No 32. Ст. 3301.

24

равес собственности и лии ном в ещном праве; 2) совокупности вещей и
имущественных прав а получение вещей и лии ного и имущественного
удовлетворения от других лиц (актив); 3) совокупности вещей,
имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют
и имущественное положение носителя (актив и пассив) – универсальное
равопреимство1.

Исходя из вышеуказанного вывода, некоторые авторы утверждают, что

понятие «недвижимая вещь» также не равнозначно понятию «недвижимое имущество» и входит в него в качестве составной части.

По мнению О.М. Козырь², определение не движимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию «недвижимая вещь», а в ст. 132 ГК РФ – понятию «недвижимое имущество». Обосновывается это тем, что термин «недвижимое имущество» является более широким понятием, определяющим, прежде всего, имущественный комплекс, в состав которого наряду с недвижимыми вещами могут входить и иные объекты гражданских прав, являющиеся движимыми вещами или вообще не являющиеся вещами.

Таковыми имущественными комплексами, обозначаемыми законодательством в качестве недвижимого имущества, являются, например, предприятия.

Однако анализ ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить, что понятия «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» используются в российском законодательстве как синонимы, а ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации является исключением.

Что касается понятия «недвижимость», то Г.В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» понимается как «совокупность объектов

¹ Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета производственных объединений и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.

² Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С. А. Хохлова. – М., 2008. ¹³

²⁵ природы, не перемещаемых из земной поверхности в силу их естественного происхождения и размещения на земле¹». ¹³

Однако с тем аким выводом нельзя согласиться, так как законодатель в ст. 271 ГК РФ указывает, что собственник недвижимости – это собственник здания, сооружения и иной недвижимости. В ст. 652 ГК РФ термин «недвижимость» также включает в себя здания и сооружения.

Таким образом, следует вывод, что термины «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» употребляются в российском законодательстве как равнозначные понятия. При общении понимания недвижимых вещей в значении объектов гражданских прав в целом законодателем употребляется термин «недвижимость».

Согласно ст. 130 ГК РФ: 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.

В Федеральном законе от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" нет определения недвижимости (недвижимой вещи). Однако, как отмечает Р.С.

¹ Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. ⁶ No 3. С. 7.

Бевзенко¹, технически о н о п рисутствует в о пределеии г осударственного

к адастрового учета (ч. 7 ст. 1 Закона о р егистрации 2 015г.):

" Государственный к адастровый учет н едвижимого и мущества - внесение в

Е диный г осударственный р еестр н едвижимости с ведений о з емельных

у частках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об о бъектах

н езавершенного с троительства, о е диных н едвижимых к омплексах, а в

с лучаях, установленных ф едеральным з аконом, и о б и ных о бъектах, которые

п рочно с вязаны с з емлей, то е сть п еремещение к оторых б ез н есоразмерного

у щерба и х н азначению н евозможно (далее т акже - объекты н едвижимости),

которые п одтверждают с уществование т акого о бъекта н едвижимости с

х арактеристиками, позволяющими о пределить е го в к ачестве и ндивидуально-

определенной в ещи, или п одтверждают п рекращение е го с уществования, а

т акже и ных п редусмотренных н астоящим Ф едеральным з аконом с ведений о б

о бъектах н едвижимости (далее - государственный к адастровый у чет)". ¹³

Понятие « недвижимой в ещи», сформулированное в с т. 130

Гражданского к одекса Р оссийской Ф едерации п озволяет г оворить о т рех е е

к атегориях: недвижимость п о с воим п риродным с войствам – естественная

н едвижимость (земельные участки и у частки н едр); недвижимость п о

п ризнаку п рочной с вязи с з емлей – искусственная н едвижимость (здания,

сооружения, объекты н езавершенного с троительства, жилые и н ежилые

п омещения, машино-места), а т акже н едвижимость в с илу закона (воздушные

и м орские с уда, суда в нутреннего п лавания).

Содержание л юбого п онятия с оставляют е го п ризнаки. Однако п еред

т ем к ак п риступить к и х р ассмотрению, следует д ать п онятие, что ж ет акое

1

Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник

гражданского права. 2017. No 1. Т. 17

27

п ризнак. Под э тим с ловом в р усском я зыке п ринято п онимать « показатель,

примета, знак, по к оторым м ожно у знать, определить ч то-нибудь¹».

Таким о бразом, признак в ыступает к ак п оказатель, позволяющий

о пределить, идентифицировать я вление, выделить е го и з р яда д ругих.

Для т ого ч тобы о пределить о бщие п ризнаки н едвижимости, исследуем

п ризнаки к аждой о тдельной к атегории.

К п ервой к атегории н едвижимой в ещи о тносится « естественная

н едвижимость» (земельные у частки, участки н едр). Определение з емельного

у частка с одержится в ч . 3 ст. 6 Земельного к одекса Р оссийской Ф едерации

« земельный у часток к ак о бъект п рава с обственности и и ных

п редусмотренных н астоящим К одексом п рав н аз емлю я вляется н едвижимой

в ещью, которая п редставляет с обой ч асть з емной п оверхности и и меет

х арактеристики, позволяющие о пределить е е в к ачестве и ндивидуально

о пределенной в ещи²». ¹³ В п реамбуле З акона Р оссийской Ф едерации « О

н едрах» от 2 1.02.1992 No 2395-13 содержится о пределение п онятия н едр

« недра я вляются ч астью з емной к оры, расположенной н иже п очвенного с лоя,

а п ри е го о тсутствии - ниже з емной п оверхности и д на в одоёмов и в одотоков,

простирающейся д о г лубин, доступных д ля г еологического и зучения и

о своения». ¹³

Исходя и з э тих д вух о пределений, можно с делать в ывод, что

ф актически – участки н едр я вляются с амостоятельным о бъектом

н едвижимого и мущества, с п рактической – участок н едр и меет

н епосредственную з ависимость о т з емельного у частка, т.к. использование

1

Признак [Электронный ресурс] // Толковый словарь русского языка С. И. Ожегова и Н.

Ю. Шведовой. Электрон. дан. 2008-2017. URL: <http://slovarozhegova.ru/> (дата обращения:

01.12.2017).

2

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 ⁴ No 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с

изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // ¹⁰ СЗ РФ, 29.10.2001, No 44, ст. 4147.

3

Закон РФ от 21.02.1992 No 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" // СЗ РФ, 06.03.1995, No

10, ст. 823.

28

недр без ограничений прав собственников земельного участка физически

невозможно¹.

К признакам земельного участка и участка недр можно отнести:

1) Индивидуальность

Наличие индивидуально-определенных характеристик, которые

позволяют выделить объект в качестве индивидуально-определенной вещи.

Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных

контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и

неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных

участков или участка недр.

2) Неподвижность

Данный признак характеризует естественную подвижность в прочной

связи с земной поверхностью и ли земной корой, при которых и невозможно

их перемещение в пространстве.

3) Непотребляемость и вечность

В процессе использования данные объекты недвижимости не теряют

своего первоначального назначения, а также не могут прекратиться своего

существования, то есть и невозможно уничтожить. Однако данный признак

имеет скорее атрибутивное значение и подчеркивает особый правовой режим

недвижимости.

Среди признаков понятия «искусственной недвижимости» можно

выделить:

1) Прочная связь объекта недвижимости с земельным участком,

которая при этом является неразрывной, т.е. перемещение которых без

несоразмерного ущерба и на назначению невозможно.

Данный признак справедливо критикует Р.С. Бевзенко¹, говоря о том,

что в качестве недвижимых вещей в Едином государственном реестре

1

Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей //

Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017 . No 4. С. 123

29

недвижимости зарегистрированы равными и миллионами зданий и сооружений,

возведенных из сборно-разборных конструкций (построенные и безревеньки

бруса сборно-разборные и индивидуальные жилища дома, бани и проч.),

которые можно переместить в пространстве без несоразмерного ущерба.

Видимо поэтому в Проекте Федерального закона «О внесении

изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части

совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима

единого объекта недвижимости» ¹³ абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ предложено

и зложить в следующей редакции «К недвижимым вещам (недвижимое

и имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр,

здания».

Таким образом, все здания (которые как раз и являются искусственной

недвижимостью) предлагается считать недвижимым имуществом.

Требование о неразрывной связи с землей не имеет применения к

будет. То есть к недвижимости можно будет отнести и современные здания

разборные дома, которые не имеют фундамента, их можно двигать.

Что касается оружия, тогда их это тот признак станет.

В связи с этим в вышеуказанном проекте Федерального Закона

определено, что понимать под зданием, а что такое оружие:

«под зданием понимается строение, в котором могут быть

образованы немые дополнительные помещения, в том числе признаваемых

жилищами с ответственными жилищными законодательством, и (или)

машино-мест»;

«13 под оружием понимается строение, в котором нем могут

образовываться помещения и машино-места».

Возникает вопрос, почему для здания необходимо той критерий, как

могут быть образованы немые дополнительные помещения и что понимать под

строением, в котором можно будет обзавестись только одним помещением?

1
Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник
гражданского права. 2017. No 1. Т. 17

30
Данный проект находится на стадии разработки и представляется, что
авторы и справят все недоработки и противоречия.

2) Способность участвовать в гражданском обороте независимо от
других вещей. Данный признак уже давно и используется судами на практике.

В качестве примера можно привести:

Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. No 4777/081,
в котором суд признал трупы и канавы, расположенные внутри
границ земельного участка «неотъемлемой частью этого
участка»;

Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г.
No 1160/132, в котором суд постановил, что забор представляет
собой оружие, необходимое для того, чтобы определить
границы земельного участка, установить пропускной режим и
предотвратить несанкционированный доступ к зданиям,
расположенным на участке;

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам
Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. No 303-ЭС15-55203, в
котором анализируется природа асфальтового покрытия и суд
указывает: "... замощение земельного участка, не отвечающее
признакам оружия, является его частью и не может быть
признано самостоятельной недвижимой вещью". 13

Таким образом, для определения того или иного объекта в качестве
недвижимости недостаточно установления признака неразрывной связи с
землей. Необходимо также определить является ли объект самостоятельной
1

Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. No 4777/08 // СПС «Консультант
Плюс».

2
Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. No 1160/13 // СПС «Консультант
Плюс».

3
Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30
сентября 2015 г. No 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».

31
вещью или же является основной частью другой недвижимой вещи,
например земельного участка.

3) Законность. Создание объекта недвижимости должно быть в
соответствии с законодательством Российской Федерации, то есть должны

быть с облюдены в се з аконы и и ные н ормативно-правовые а кты, градостроительные н ормы и п равила.

Строение д олжно б ыть с оздано н а з емельном у частке, который п редоставлен в установленном з аконом п орядке, имеет с оответствующее р азрешенное и спользование, получены в се н еобходимые р азрешения. И в п роцессе в озведения с облюдаются в се п араметры, установленные д окументацией п о п ланировке т ерритории, правилами з емлепользования и з астройки и ли о бязательными т ребованиями к п араметрам п остройки и и ными д окументами.

Исходя и з д анного п ризнака, самовольные п остройки н едвижимостью н ея вляются. Самовольная п остройка м ожет п олучить с татус п олноценного о бъекта г ражданских п рав т олько в судебном п орядке (путем п ризнания п рава с обственности н а с амовольную п остройку) и т олько п осле э того д анный о бъект м ожно и меновать н едвижимостью.

4) Индивидуальная о пределенность. Данный п ризнак п роявляется в у становлении и ндивидуально-определенных х арактеристик в в иде г раниц, площади, пространственных о риентиров, которые п озволяют о пределить о бъект в к ачестве и ндивидуально-определенной в ещи.

5) Подверженность и зносу¹. Потеря п олезных с войств и у меньшение с тоимости н едвижимого и мущества п ол юбым п ричинам. В з ависимости о т ф акторов с нижения с тоимости н едвижимости и знос п одразделяется н а ф изический, функциональный и в нешний (эконоимический).

Физический и знос х арактеризует и зменения ф изических с войств о бъекта н едвижимости в следствие н еправильного е го и спользования л ибо

1
Сажина М.А., Зарайская О.А. Недвижимость в науке и практике // Государственное управление. Электронный вестник. 2016. No 59. С. 189-211.

32
в следствие е стественных п ричин (старение о бъекта н едвижимости). Функциональный и знос о тражает н есоответствие о бъекта с овременным с тандартам с т очки з рения е го а рхитектурно-эстетического в ида, благоустроенности, безопасности, комфортности и д ругих х арактеристик.

Внешний (эконоимический) износ — снижение с тоимости о бъекта н едвижимости, обусловленное н егативными и зменениями е го в нешней с реды в следствие э кономических, политических и ли д ругих ф акторов. Физический и ф ункциональный и знос м огут и меть устранимый и н еустранимый х арактер, внешний и знос в сегд а х арактеризуется к ак н еустранимый.

6) Долговечность.
В с оответствии с р азличными С НиПами и Г ОСТами (ГОСТ Р 5 4257-2010, СНиП З 1-01-2003, СП 5 4.13330.2011 и д р.) здания и с ооружения в з ависимости о т м атериала о сновных к онструкций (фундамента, стен, перекрытий) имеют н ормативный с рок с лужбы о т 1 5 до 1 50 лет.
Говоря о н едвижимости в с илу з акона, следует указать, что п о п рирode о н а н едвижимостью н ея вляется. Данные о бъекты м огут п еремещаться в п ространстве б ез у щерба д ля и х н азначения. Существует е динственный п ризнак, который п озволяет с читать д анные о бъекты н едвижимостью – это п рямое у казание з акона.
Между т ем, как с праведливо з амечает Р .С. Бевзенко « выделение к атегории н едвижимости в с илу з акона н е о чень п онятно. Тем б олее н епонятно с тремление з аконодателя п ризнать н едвижимостью в ещи, которые п редназначены д ля п еремещения в п ространстве (воздушные, морские и р ечные с уда). Если э то б ыло с вязано с ж еланием п одчинить э ти о бъекты р егистрационному р ежиму (такому ж е, как у п одлинных н едвижимостей), то д ля э того н е н еобходимости и дти п ротив п рироды э тих в ещей; положения а бз. 2 п. 1 ст. 130 Кодекса д ают в озможность з аконодателю устанавливать

регистрационный режим и в отношении движимых вещей. Если же этим

законодательным решением кроется желание подчеркнуть о событи

территориальный режим пространства внутри соответствующего судна, то ¹³

33

для этого не требуется необходимости объявлять его недвижимой вещью, так как

соответствующий режим возникает в силу норм публичного права^{1»}. ¹³

Таким образом, в настоящее время вопрос об объединении с толь

разнородных объектов в единую правовую категорию и тем более правовой

институт представляется нелогичным.

Суммируя все вышесказанное, принадлежность объекта к

недвижимости связана с двумя основными признаками, без которых он не

может быть признан недвижимым в юридическом значении этого термина:

связь с землей (с земной поверхностью и близкой к ней, а также с

земельным участком) и индивидуальная-определенность объекта.

В литературе также выделяются дополнительные признаки, которые

имеют, скорее, атрибутивное значение и подчеркивают о событи правовой

режим недвижимости:

1) Долговечность

Недвижимость является более долговечной по отношению к другим

вещным объектам.

2) Особая процедура рассмотрения судебных споров²

Данный признак выделяется в литературе в качестве следствия

признания объекта недвижимостью и проявляется в определении

подсудности, необходимости представлять письменные доказательства с тро-

го определением формы, разноотраслевая нормативная база (в силу

исторической специфики развития советского законодательства, она сфор-

мировалась как с объединением множества разнородных объектов в одной правовой

природе норм, причем основной массив законодательства в данной области

до начала 90-х годов составляли нормы не гражданского права, а иных

1

Р.С. Бевзенко Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая) // Вестник

гражданского права. 2017. No 1. Т. 17. С. 9.

2

Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве

России // Право и экономика. 2014. No 8. С. 318

34

отраслей, получивших самостоятельное развитие, – земельного,

административного, природоохранного, жилищного и других).

3) Физическая видимость

Данные объекты чувствуются как материально-вещественная

субстанция, их невозможно спрятать, украсть и т.д. Как следствие можно

сделать вывод об относительной прозрачности операций с недвижимостью.

35

2.2. Понятие и признаки линейного объекта

В настоящее время трудно себе представить государство, которое

не могло бы стремительно развиваться и прогрессировать без

функционирующей системы линейных объектов, имеющих огромное

общественное, публичное и экономическое значение.

Но что же такое линейный объект, каковы его признаки,

характеризующие его как особую разновидность недвижимости?

Согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской

Федерации «линейные объекты – это линии электропередачи, линии связи (в

том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные

дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения^{1»}. В п. 4 ч.

1 ст. 21 Лесного кодекса Российской Федерации в понятие линейного объекта включаются "линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты, а также сооружения, являющиеся неотъемлемой технологической частью указанных объектов".¹³ Статья 5.1.2 Водного кодекса Российской Федерации устанавливает «Использование в одних объектах для целей эксплуатации мостов, подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов осуществляется в соответствии с законодательством РФ без предоставления в одних объектах в пользование».¹³

Е.Л. Наумов указывает: «понятие "линейное сооружение" вызывает ассоциацию с одной вещью (недвижимой). Линейное сооружение как

1

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 No 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // СЗ РФ, 03.01.2005, No 1 (часть 1), ст. 16.

2

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 No 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // СЗ РФ, 11.12.2006, No 50, ст. 5278.

3

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 No 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ, 05.06.2006, No 23, ст. 2381.¹³

36

самостоятельное сооружение (не комплексного характера), выступает в гражданском обороте как недвижимость. У понятия "линейный объект" такой особенности нет. Не всякий линейный объект на практике признается недвижимостью; а с другой стороны, линейный объект может выступать в обороте как сложное, комплексное образование - единый недвижимый комплекс».¹³

Однако в Письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 октября 2016 г. N Д23и-4847 сказано, что «линейные объекты, включая подземные, являющиеся сооружениями, введенными в эксплуатацию как объекты капитального строительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с большой степенью вероятности относятся к недвижимости, линейные объекты, не вводимые в эксплуатацию в установленном порядке, скорее всего, не являются недвижимостью».¹³ Данное суждение носит предположительный характер, т.е. однозначного ответа на вопрос об отнесении линейных объектов, в том числе линейных сооружений, к объектам недвижимости Министерство экономического развития не дает.

Между тем, далее оно указывает более конкретно: «При этом следует отметить, что некоторые виды линейных объектов будут являться недвижимостью в силу положений законодательства, как, например, линейно-кабельные сооружения связи, в соответствии с которыми 8 Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи", относятся к недвижимому имуществу. Также некоторые линейные объекты могут относиться к оставшемуся недвижимому комплексу, являющегося в

1

Наумов Е.Л. О юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. No 7. С. 24

2

Письмо Минэкономразвития от 11 октября 2016 г. No Д23и-4847 «Об отнесении линейных объектов к объектам движимого имущества»¹³

37

в соответствии с которыми 13.1 Гражданского кодекса недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект».¹³

Таким образом, представляется более логичным суждение о том, что для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными признаками недвижимости, а именно: прочной связью с землей, а также индивидуальной определенностью.

Линейный объект и линейное сооружение может включать в себя как движимые, так и недвижимые вещи, связанные между собой физически и технологически.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ «единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически и технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре недвижимости оно и имущество зарегистрировано в отношении нас совокупность указанных объектов в целом как одну движимую вещь».

Физическая связь предполагает неразрывное соединение движимых и недвижимых вещей в целях создания одной движимой вещи, служащей единому назначению либо физического соединения движимых и недвижимых вещей в единый объект гражданских правоотношений за счет их размещения в границах одного земельного участка целиком и использовать по единому назначению.

Технологическая связь подразумевает объединение в совокупность движимых и недвижимых вещей единой технологической целью и использования, то есть с оставляющие элементы комплекса могут не только являться с очленяться, т.е. стоять на едином фундаменте, иметь общее

1
Письмо Минэкономразвития от 11 октября 2016 г. No Д23и-4847«Об отнесении линейных объектов к объектам движимого имущества»

38
механическое крепление и т.д., но и не иметь явного с очленения и находиться на некотором удалении друг от друга, хотя и функционируют только совместно¹.

При этом как верно отмечает Н.Н. Аверченко «не все физически независимое является юридически самостоятельным²». Данный вывод делается и за анализа ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой для признания объединенных движимых и недвижимых вещей недостаточно их физического и технологического соединения. Необходимо также юридическое соединение, которое осуществляется посредством государственной регистрации права собственности нас совокупность указанных вещей как одного движимую вещь³.

Именно с момента государственной регистрации в ее составные части единого недвижимого комплекса относятся с самостоятельное значение и, как следствие, движимая вещь приобретает статус недвижимости, соединение двух изначально самостоятельных недвижимых вещей превращает одну из них в принадлежность другой.

Такое явление названо В.А. Лапачем правовой и мобилизацией, под которой понимается способ юридическое крепление правных видов и имуществ, которые с воей совокупности приобретают с верхсуммарный эффект: способность выступать в качестве хозяйственного, экономического комплекса⁴. Речь идет о том, что в результате равномерных действий

1
Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11.

Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: 11 автореф. 11 дис. ... канд. юрид. наук.

СПб., 2005. С. 11.

Болтанова Е.С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора

экономики России // Имущественные отношения в Рос. Федерации. 2013. 11 No11. С. 51.

Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.:

Юрид. центр Пресс. 2002. С. 384 11

(11 правовых актов) по соединению движимого и имущества с объектом недвижимости образуется единая вещь с фактическими свойствами и юридическим статусом недвижимости.

Интересным для рассмотрения является вопрос о правовой природе линейного объекта.

Согласно классическому подходу, основанному на римском частном

праве, вещи подразделяются на простые, составные и совокупные:

1) Простые вещи - образующие нечто физически связанное и однородное, не распадающееся на составные части (раб, бревно, камень и т.п.);

2) Сложные (составные) вещи, состоящие из искусственных соединений разнородных вещей, имеющих между собой материальную связь и несящих общее наименование (например, здание, корабль, шкаф). Части ложных вещей не терялись вполне целом, они были до их соединения отдельными вещами и могли даже принадлежать разным лицам. Права этих лиц определялись в зависимости от свойств соединения и отношений между соединенными вещами. Иногда права друг их лиц не прекращались и после того, как их вещь стала частью сужой с ложной вещью. С другой стороны, соединенные части подчинялись праву, установленному на целое.

3) Третью группу составляли совокупности раздельных вещей - материально не связанных, соединенных только одним общим назначением и менем, например стадо, легион. Это - временные хозяйственные и организационные объединения вещей и лиц¹.

К.И. Скловский, рассматривая случаи реконструкции высоковольтной

линии электропередачи, противопоставляет между собой оставшую и

сложную вещь: «взятии с остоит р азница между сложной и с оставной

вещью: сложная вещь - это несколько вещей, тогда как в с оставной вещи е

Римское частное право Под редакцией профессора И.Б. Новицкого и профессора И.С.

Перетерского . М., 2000. С. 89. 13

части (элементы) лишь потенциально могут стать вещами после деления, но в случае их уничтожения качества объекта не изменяются¹», 13

Современное гражданское законодательство не придерживается

классического подхода, а использует диалектическое деление вещей на простые и сложные, что позволяет делать вывод о бремене линейных объектов именно к сложным вещам.

Одним из существенных признаков сложной вещи является

дискретность, под которой понимается «качественная, а также физическая и (или) учетная определенность и обособленность вещей друг от друга объектов²».

В связи с выделением данного признака возникает вопрос: при

объединении дискретных вещей в единую сложную вещь дискретность

элементов сложной вещи относительно друг друга утрачивается (ведь

составные элементы учитываются как один объект)? Если отвечать на этот

вопрос положительно, то необходимо признать, что элементы сложной вещи

неотвечают признаку дискретности и являются неопределенными и неотличимыми, а следовательно, в отношении них невозможно установить господство: право собственности возникает в отношении индивидуально определенных вещей, т.е. на сложную вещь в целом, а не ее элементы (они не дискретны).

Изложенной позиции придерживается Н.Н. Аверченко и он разделяет данное явление как редукцию.

Если же признать, что дискретность элементов сложной вещи сохраняется, то в отношении их допустимо господство: вещные права возникают в отношении сложной вещи, а также они могут быть установлены на ее элементы (они дискретны, а значит, способны к индивидуализации).

1
Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. 2010. С. 900.

2
Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2002. С. 384
3 11
Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11 11
41 11

Данная точка зрения основывается на мнении Д.И. Мейера, который указывал, что «равным образом не только общей собственности, когда вещь состоит из нескольких частей и каждая из них имеет своего собственника, потому что как сложная материальная часть каждого собственника может быть определена, так и уже не только общей собственности, а представляется совокупность отдельных собственности. Например, одному лицу принадлежит картина, другому - рама картины; одному лицу принадлежит алмаз, другому - оправа алмаза. Ни в одном из этих случаев лучшая не только общей собственности, потому что каждая часть имеет своего собственного собственника...» 13

Между тем, формулировка ст. 134 ГК РФ «...действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное» 13 позволяет говорить о существовании дискретности, так как условиями договора может быть предусмотрена разная правовая судьба для оставших частей сложной вещи.

Таким образом, современное российское право в понятие сложной вещи включает как вещи, имеющие непосредственную физическую связь между элементами, так и вещи, такой связи не имеющие. Следовательно, в обоих случаях элементы сложных вещей могут быть предметом отдельных сделок и прав только после выявления их потенциальной дискретности.

Е.Л. Наумов указывает, что на основе такого подхода российское законодательство «имеет значение не только характеристика вещей как сложной и лишенной, а ее делимость, определяющая возможность дискретности ее элементов и исходя из юридической природы вещей. Существование вещных прав на элементы сложной вещи противоречит экономической целесообразности, так как это приведет к разрушению единой вещи и утрате либо уменьшению ее стоимости. Дореволюционное российское

1
Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003. 831 с. 13

42
законодательство и доктрина признавали лишь вещи (железные дороги с овцами и принадлежностями) недвижимым имуществом, обладающим свойством неделимости. Современные ученые и судебная практика также сходятся к тому, что сложные объекты являются

неделимыми... Иными способами, линейный объект представляет собой ложную неделимую вещь¹». ¹³

Однако с данным выводом вряд ли можно полностью согласиться. В письме Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения» указано, что «в соответствии с пунктом 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации в вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет с оставшие части.

Само по себе наличие в составе вещи с оставших частей не свидетельствует о

том, что такая вещь является делимой. На основании вышеизложенного поведение кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости объектов образования, образованных в результате раздела автомобильной дороги, допускается только в случае, если такая автомобильная дорога является делимой вещью. Кроме того, в результате преобразования и схождения объекта образуются объекты того же вида, что и исходный объект, то есть в результате раздела автомобильной дороги могут быть образованы только автомобильные дороги²». ¹³

Таким образом, линейный объект является делимой вещью в том смысле, что его раздел опускается только в идеях преобразования и схождения объектов на объекты того же вида. Это может быть необходимо, например, для раздела прав собственности на конкретные участки железной дороги

1

Наумов Е.Л. о юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. No 7.

С. 26

2

Письмо Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения»

43

между соседними филиалами, находящимися в разных муниципальных образованиях либо разделу участков автомобильной дороги и т.д. При этом результат раздела обязательно подлежит государственной регистрации, т.е. новые объекты должны состоять юридически самостоятельными.

Раздел линейного объекта, который приведет к его разрушению или изменению его назначения, недопустим.

Что касается классификации линейных объектов, то исходя из анализа действующего законодательства и используются следующие основные классификации¹:

1. В зависимости от связи с землей:

надземные (воздушные);

наземные (поверхностные);

подземные.

2. В зависимости от назначения линейного объекта:

транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии);

электрические сети;

канализационные коллекторы;

линии связи;

водоводы и водопроводы;

трубопроводы;

газопроводы;

нефтепроводы;

водоводы;

коллекторы.

Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. No 4. С. 160-163

3. Относительно ограничений прав землевладельцев, по которым

проходят линейные объекты:

не затрагивающие режим использования земельного участка

(линии связи, все виды трубопроводов в ополненных подземным способом и т.д.);

частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);

исключающие возможность использования земельного участка в

целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии).

На основе имеющегося многообразия линейных объектов, можно

сделать вывод, что каждая разновидность линейного объекта имеет свою

отраслевую специфику, что делает сложным в определении однозначного

понятия «линейного объекта» на уровне законодательства.

Тем не менее, на основе вышеизложенного можно выделить

следующие признаки линейного объекта:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его

ширину¹;

2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны

иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при

использовании;

3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен

быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;

4. Объект является сложной вещью;

5. Объект прочно связан с землей;

6. Индивидуальная определенность объекта.

Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 N 68 " **Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи**" **12**

Таким образом, линейный объект – это совокупность физически и

технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей,

расположенных на одном или нескольких земельных участках и

зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная

недвижимая вещь.

3. Оборотоспособность линейных объектов

3.1. Линейный объект и земельный участок

Рассматривая земельно-правовое регулирование отношений, можно

обнаружить, что до 1 марта 2015 г. не выделялись линейные объекты. Только

в ФЗ от 5.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации» упоминалось, что владельцы линейных объектов

могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования

земельным участком на право собственности и аренды¹. Соответственно,

порядок предоставления земельных участков для линейных объектов был

аналогичен порядку предоставления участков для строительства зданий,

строений, сооружений, не относящихся к линейным, то есть процедура

выбора земельного участка и предварительного оглашения места

размещения объекта. Практически такой порядок предоставления земельных

у частков в ц елях с троительства л инейных о бъектов п рименить н евозможно, так к ак э та п роцедура д олжна б ыла п роводиться в к аждом м униципальном о бразовании в с вязи с оз начительной п ротяженностью л инейных о бъектов. В н овой р едакции З К Р Ф о бразование з емельных у частков д ля р азмещения л инейных о бъектов ф едерального, регионального и м естного з начения о существляется и сключительно в с оответствии с утвержденным п роектом м ежевания т ерритории (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК Р Ф)2.

На с егодняшний д ень с уществуют с ледующие о собенности о бразования (формирования) земельных у частков д ля р азмещения л инейных о бъектов:

1
Федеральный закон РФ от 25.10.2001 No 137-ФЗ (ред. от 08.06.2015)"О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, No 44, ст. 4148.

2
Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 **4** No 136- **ФЗ** (ред. от 31.12.2017) // "Собрание законодательства **4** РФ", 29.10.2001, No 44, ст. 4147

47
1. В с оответствии с у твержденным п роектом м ежевания т ерритории о существляется о бразование з емельных у частков д ля с троительства, реконструкции л инейных о бъектов ф едерального, регионального и ли м естного з начения (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК Р Ф).
Подготовка п роектов м ежевания т ерриторий о существляется в с оответствии с о с татьями 4 3,45 и 4 6 Градостроительного к одекса Р оссийской Ф едерации (ГрК Р Ф).
Согласно ч . 1 ст. 43 ГрК Р Ф п одготовка п роектов м ежевания т ерриторий о существляется п рименительно к з астроенным и п одлежащим з астройке т ерриториям, расположенным в г раницах э лементов п ланировочной с труктуры.
При э том п роект м ежевания т ерритории, предназначенный д ля р азмещения л инейных о бъектов т ранспортной и нфраструктуры ф едерального, регионального и ли м естного з начения, включает ч ертежи м ежевания т ерритории, на к оторых о тображаются г раницы с уществующих и (или) подлежащих о бразованию з емельных участков, в т ом ч исле п редполагаемых к и зъятию д ля г осударственных и ли м униципальных н ужд, для р азмещения т аких о бъектов.

Таким о бразом, образование з емельных участков в с оответствии с п роектом м ежевания т ерритории п озволяет у читывать в се о собенности р азвития с оответствующей т ерритории, в т ом ч исле п ланируемые и с уществующие т ерритории о бщего п ользования, земельные у частки, предназначенные д ля р азмещения о бъектов и нфраструктуры, а т акже у становленные о граничения в и спользовании о бъектов н едвижимости.

2. На з емельные участки, образуемые д ля р азмещения л инейных о бъектов, не р аспространено т ребование о н едопустимости о бразования з емельного у частка, границы к оторого п ересекают г раницы т ерриториальных з он, лесничеств, лесопарков (ч. 7 ст. 11.9 ЗК Р Ф);

3. На з емельные у частки, предназначенные д ля р азмещения л инейных о бъектов и (или) занятые л инейными о бъектами, градостроительные

48
р егламенты н е р аспространяются (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК Р Ф), следовательно, не р аспространяются т ребования р егламента к о бразуемым з емельным у часткам в ч асти п редельных р азмеров з емельных участков (ч. 2 ст. 11.9 ЗК Р Ф).
Что к асается в опроса о п редоставлении з емельных у частков д ля р азмещения л инейных о бъектов, то с ерьезное и зменение в о тношении

порядка предоставления земельных участков в соответствии с Законом No 171-ФЗ. Как
казано в Пояснительной записке к проекту этого закона, он разработан в
исполнение поручений Президента РФ от 6.10.2012 No Пр-2869, плана
мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового
регулирующего градостроительной деятельности и улучшение
предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного
распоряжением Правительства РФ от 9.07.2013 No 1336-р. Причиной
разработки данного законопроекта стало то, что нормативно-правовое
регулирование порядка предоставления земельных участков в целях
строительства противоречиво и в целом не позволяет решить, что
содержало
условия для злоупотреблений со стороны органов государственной власти и
местного самоуправления.

В частности, ранее действовавшее правовое регулирование
предусматривало два способа предоставления для строительства земельных
участков, находящихся в государственной или муниципальной
собственности:
- с предварительным оглашением места размещения объекта;
- без предварительного оглашения места размещения объекта.
Однако при применении данных способов не учитывались особенности
размещения линейных объектов. Это происходило потому, что отсутствовал
федеральный закон, который бы регулировал порядок и степень участия
каких-либо государственных органов, органов местного самоуправления и
ли

Федеральный закон от 23.06.2014 **2** No 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс
Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // **10** СЗ
РФ. 2014. No 26 (ч. 1). Ст. 3377/

49
различных организаций в процедуре предварительного оглашения места
размещения объекта.
В результате принятия Закона No 171-ФЗ процедура предоставления
земельных участков для размещения линейных объектов существенно
упростилась.
В ЗКР была включена новая глава 5.3 «Установление сервитута в
отношении земельного участка, находящегося в государственной или
муниципальной собственности». В ст. 39.23 ЗКР данной главы
перечислены случаи установления сервитута, к которым отнесено в том
числе размещение линейных объектов. При этом ст. 39.24 ЗКР детально
урегулирован вопрос заключения таких соглашений со стороны
правообладателей земельных участков, что существенно упрощает
возможность размещения линейных объектов на условиях частного
сервитута.
Также в ЗКР введена ст. 39.8. Пункт 2 части 8 данной статьи
установлен срок действия договора аренды земельного участка для
размещения линейных объектов - 49 лет. Речь идет, по всей видимости, о тех
линейных объектах, строительство которых началось до введения в действие
Закона No 171-ФЗ, поскольку в новой редакции ЗКР отсутствует механизм
размещения линейных объектов на арендованном у государства земельном
участке.

1 Федеральный Закон от 23 июня 2014 г. **2** No 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный
кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской
Федерации» // **10** СЗ РФ. 2014. No 26 (ч. 1). Ст. 3377

2
Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 **4** No 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //
"Собрание законодательства" **4** РФ", 29.10.2001, No 44, ст. 4147

Согласно ч. 13 ст. 39.8 ЗКР РФ договор аренды земельного участка, полностью или частично расположенного в охранной зоне линейного объекта, должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта и представителей организации, занимающейся эксплуатацией линейного объекта, к этому объекту в целях обеспечения его безопасности. Однако установление такой обязанности не означает возникновение права на свободный проход через земельный участок и использование его в целях эксплуатации линейных объектов. Для обеспечения доступа к объектам должны быть оформлены сервитуты.

Статьей 39.33 ЗКР РФ введено новое и институт, предусматривающий возможность использования публичных земельных участков без их предоставления и без установления сервитута. Одним из таких случаев выступает строительство временных и вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения. В указанном случае использование земель и земельных участков осуществляется на основании разрешения (ч. 2 ст. 39.33 ЗКР РФ), выдаваемого органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение с ответственными земельными участками и землями.

Таким образом, процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов существенно упростилась. По сравнению с российскому законодательству земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗКР РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), права аренды, так и использовать и без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗКР РФ).

Принятие п. 4 ч. 2 ст. 39.6 ЗКР РФ расширило случаи аренды земельных участков для размещения линейных объектов без проведения торгов. Так, в

частности, предоставление земельных участков в аренду для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, осуществляется без проведения торгов.

Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Минэкономразвития России) от 12 января 2015 года No 11, которым предусмотрено, в том числе указание на то, что документ "Справка уполномоченного органа об отнесении объекта к объектам регионального или местного значения" (далее - Справка) прилагается к заявлению в случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов регионального или местного значения. Представление указанного документа не требуется в случае размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, не

относящихся к объектам регионального и местного значения. Также представление указанного документа не требуется в случае размещения объекта федерального значения. Справка является документом, подтверждающим соблюдение требований, установленных пунктом 4 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае размещения объектов регионального и местного значения.

1
Приказ Минэкономразвития России от 10.02.2016 № 55 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", № 15, 11.04.2016.

52
Исключение из земельного законодательства земельных участков административных процедур, таких как предварительное оглашение места размещения объекта, принятие решений об образовании земельного участка, о предоставлении земельного участка, позволило сократить срок оформления прав на земельный участок для размещения линейного объекта. Что касается публичного и частного сервитута, то до 1 марта 2015 года законодательство ограничивало возможность их применения. Так, формулировка статьи 274 Гражданского кодекса «Сервитут может устанавливаться для ... прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов...» содержала ограниченный перечень линейных объектов, а также отсутствующее в законодательстве понятие «прокладка». В настоящее время в статье 274 Гражданского кодекса уточнены цели установления сервитута (нужд собственника господствующего объекта): закреплена возможность существования строительства, реконструкции и (или) эксплуатации всех линейных объектов на основании соответствующего оглашения.

Статьей 39.23 Земельного кодекса предусмотрено, что порядок заключения оглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, в частности, в случае размещения линейных объектов, не препятствующих разрешенному и использованию участка (размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений; проведение изыскательских работ; ведение работ, связанных с использованием недрами). В соответствии с частью 2 статьи 39.25 Земельного кодекса в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, регламентирован размер платы за сервитут. Порядок определения платы устанавливается Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. (Так, например, в отношении федеральных земельных участков размер платы установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 № 1461 (2 способа определения платы): 1)

53
0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка в год; 2) разница между рыночной стоимостью прав на земельный участок до и после установления сервитута, определяемая независимым оценщиком (в случае если земельный участок предоставлен третьим лицам). Говоря об использовании земель и земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления участков и установления сервитута (глава V Земельного кодекса), можно отметить, что необходимость ведения данного института обусловлена существенными экономическими и административными издержками (необходимость образования земельного участка, его кадастрового учета, оформления какого-

либо права и т.д.) юридических лиц - собственников линейных объектов.

Согласно ч. 1 ст. 39.33 ЗК РФ условиями для данного вида

использования земельных участков являются:

земельные участки не должны быть закреплены за гражданами и

Ю.Л;

отсутствие платы.

Возможность использования земель из земельных участков без

установления сервитута и без их предоставления допускается в том числе в

случаях строительства временных и в спомогательных сооружений

(включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и

иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции

линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

В указанном случае использование земель из земельных участков

осуществляется на основании разрешения, выдаваемого органом

государственной власти или органом местного самоуправления,

уполномоченным на распоряжение ответственными земельными

участками лицами.

При этом следует учитывать тот факт, что действие разрешения на

использование земель из земельного участка прекращается с момента

предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу –

54

третьему лицу (ч. 2 ст. 39.34 ЗК РФ). Таким образом, можно сделать вывод,

что с теперешней юридической защиты прав на использование земельного

участка на основании разрешения является более низкой по сравнению с

вещными правами, а также арендой и правом безвозмездного пользования.

Также необходимо отметить что такое разрешение не освобождает лиц,

которым оно выдано, от обязанности соблюдать требования земельного

законодательства и земельного законодательства в области охраны окружающей среды.

В частности, на этих лиц возлагается обязанность по приведению земель и

земельных участков в состояние, пригодное для их использования в

соответствии с разрешенным использованием, а также по выполнению

необходимых работ по рекультивации таких земель из земельных участков.

При прекращении действия разрешения лицо в праве использовать

часть того земельного участка на условиях сервитута, если это не

препятствует использованию земельного участка в соответствии с его

разрешенным использованием (п.п. 4 и 5 ст. 39.16 ЗК РФ).

Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях

или земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и

установления сервитутов, определены Постановлением Правительства

Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 "Об утверждении

перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на

землях или земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и

установления сервитутов" ¹³ 1. В данный перечень, в том числе включены

отдельные виды линейных объектов, для размещения которых не требуется

разрешение на строительство.

1 Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 "Об утверждении перечня видов

объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления

земельных участков и установления сервитутов" // " ¹³ Собрание законодательства РФ",

15.12.2014, № 50, ст. 7089.

55

В случае, если линейный объект не включен в указанный перечень, то

заинтересованное лицо в праве обратиться с заявлением о предоставлении

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

Интересным для рассмотрения также является вопрос о реализации принципа единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости применительно к линейным объектам.

В юридической доктрине¹ существуют различные классификации линейных объектов:

1. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят ЛО, выделяются:

не затрагивающие режим и использования земельного

участка (линии связи, все виды трубопроводов в выполненных подземным способом и т.д.);

частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);

исключающие возможность использования земельного

участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии).

2. В зависимости от связи с землей в линейные объекты можно разделить:

наземные (поверхностные);

подземные;

надземные (воздушные);

По общему правилу единства судьбы земельного участка и

расположенной на нем недвижимости реализуется в отношении всех

линейных объектов и земельных участков, на которых они располагаются.

1

Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском

законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

56

Однако в судебной практике выработаны и заключения в отношении

подземных линейных объектов в случае их происхождения, которому

принадлежит право собственности как на само объект, так и на земельный

участок (см., например, постановление Арбитражного суда Московского

округа от 02.02.2015 под № А41-26411/2014; правовая позиция

Верховного Суда Российской Федерации, приведенной по результатам

рассмотрения аналогичного спора в определении от 05.05.2015 № 305-КГ15-

4589; Постановление ФАС СО от 3.03.2016 г. под № А70-9108/2015).

В соответствии с ч. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения,

находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу,

проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев,

предусмотренных данным кодексом.

При этом σημαντικό толкование положений статей 23, 78, 89, 90

Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающих

возможность установления публичного сервитута, возможность

использования земель сельскохозяйственного назначения и земель

участков в составе земель для осуществления строительства дорог,

линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных

сооружений) без изменения категории участков, возможность установления

охранных зон с особыми условиями использования земельных участков

независимо от категорий земель для обеспечения эксплуатации объектов

энергетики, позволяет делать вывод о том, что нахождение инженерных

коммуникаций в пределах границ земельных участков под поверхностью

земли для собственников и инженерных коммуникаций не порождает каких-

либо вещных прав в отношении данных земельных участков.

Правоприменителем допускается при разделе земельного участка, принадлежащего на праве собственности одному из собственников, без обязательного перехода права собственности на земельный участок. При этом на земельный участок в данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

57

Таким образом, особенности размещения линейных объектов на

земельных участках проявляются:

1) При образовании земельного участка:

Образование происходит с учетом проектом межевания территории, что позволяет учитывать особенности развития соответствующей территории, в том числе планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, а также установленные ограничения при использовании объектов недвижимости.

На земельные участки, предназначенные для размещения линейных

объектов (или) занятые линейными объектами, градостроительные

регламенты не распространяются (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрКР Ф).

2) При предоставлении земельного участка:

Земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗКР Ф) и частный сервитут (ст. 274 ГКР Ф), права аренды, так и использоваться и без предоставления участка и установления сервитута (глава V .6 ЗКР Ф).

3) Принципы единства судьбы земельного участка и расположенной

на нем недвижимости.

В правоприменительной практике выработаны и заключения в

отношении действия данного принципа при разделе земельного участка

объекта с собственником данного объекта без обязательного перехода права

собственности и на земельный участок. При этом на земельный участок в

данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

58

3.2. Регистрация равнозначных линейных объекты

Согласно п. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 No 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости»¹ (далее – Закон о регистрации),

государственная регистрация равнозначных зданий и сооружений

осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего

объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа

на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Документом, удостоверяющим выполнение строительства,

реконструкции линейного объекта в полном объеме с учетом

разрешением на строительство, соответствие построенного,

реконструированного линейного объекта – проекту планировки территории и

проекту межевания территории (заключением случаев, при которых для

строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка

документации по планировке территории), проекту планировки территории в

случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для

размещения которого не требуется образование земельного участка, является

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 1 ст. 55 ГрКР Ф).

В части 3 ст. 55 ГрКР Ф предусмотрен перечень документов,

необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод линейного

объекта в эксплуатацию. Кроме того, относятся

правоустанавливающий документ на земельный участок и разрешение на

строительство.

Непредставление правоустанавливающего документа на земельный

у часток является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в эксплуатацию (ч. 6 ст. 55 ГрК РФ).

1

ФЗ от 13.07.2015 No 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, No 29 (часть I), ст. 4344.

59

Таким образом, по общему правилу, приобретение права собственности на созданный линейный объект, который является объектом недвижимости, возможно только при наличии прав на земельный участок, отведенный для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. Следовательно, для государственной регистрации права собственности на вновь созданный линейный объект необходимы разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и правоустанавливающие документы на земельный участок. Решение о наличии либо отсутствия оснований для государственной регистрации прав принимается государственным регистратором только после представления документов на государственную регистрацию и проведения правовой экспертизы в порядке, предусмотренном ст. 29 Закона о регистрации.

Также необходимо отметить, что существуют некоторые особенности государственной регистрации прав на подземные линейные объекты, которые изложены в письме Минэкономразвития РФ от 4 марта 2016 г. No 6013-ПК/Д23и:

« Частями 6, 8 статьи 9 ОЗК РФ предусмотрено, что в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта земельные участки могут предоставляться и исключительно для размещения подземных объектов, в том числе необходимых для строительства подземных сооружений. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ЗК РФ, не требуется.

Следует также отметить, что, исходя из приведенных положений ЗК РФ, образование земельных участков для эксплуатации объектов недвижимого имущества осуществляется только в случае, если эти объекты являются подземными.

Принимая во внимание изложенное, необходимость оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения, в том числе

60

сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-направленного бурения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, земельным законодательством не предусмотрена». 13

Таким образом, если создаваемое сооружение состоит из подземных элементов, то при государственной регистрации прав на такие объекты представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется.

В юридической литературе¹ существует две позиции о правовом режиме линейного объекта:

- 1) является самостоятельным объектом недвижимости;
- 2) является неотделимым улучшением земельного участка.

Необходимость достижения единства во пределиии критериев правовой квалификации линейного объекта в системе объектов и вещественных отношений необходимо для решения вопроса о правовых гарантиях защиты прав собственников и иных правообладателей земельных участков при размещении линейных объектов. Это обусловлено тем, что в правоприменительной практике встречаются ложности в квалификации

линейного объекта в качестве объекта недвижимости и в качестве неотделимого улучшения земельного участка.

Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»² (далее – Закон о переводе земель) понимает под линейным объектом дороги, линии электропередачи, линии связи, нефте-, газо- и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Градостроительный кодекс понимает под такими объектами инженерно-технического обеспечения линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др. В этих документах перечень линейных объектов является открытым.

В связи с этим спорным является вопрос об отнесении к линейным объектам так называемых «площадных» сооружений. Данное обстоятельство вызывает сложности в определении правового режима созданного объекта в каждом конкретном случае.

Например, ФАС Северо-Кавказского округа указал: укладка на участке земельного участка определенного покрытия (из бетона, асфальта, щебня) для проезда и стоянки автомобилей и его благоустройство не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка. При этом асфальтовое покрытие земельного участка по существу несет вспомогательную функцию, не имеет основного назначения по отношению к недвижимости и не должно препятствовать использованию такого земельного участка для иных целей¹.

61

Данная проблема частично решена, в частности, введением в Градостроительный кодекс РФ понятия объекта 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).

Таким образом, в тех случаях, когда линейный объект характеризуется всеми признаками недвижимости, регистрация права собственности на него возможна только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство.

1

См.: Определение ВС РФ от 29.05.2017 г. по делу № 308-ЭС17-5500, постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 22.06.2012 № Ф08-2485/12 по делу № А53-19718/2011, ФАС Поволжского округа от 24.02.2012 № Ф06-481/12 по делу № А57-6778/2011, Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2013 № 10АП-3331/13, // СПС «КонсультантПлюс».

62

В ст. 39.1 ЗК РФ определены основания возникновения права на земельные участки в порядке предоставления и из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности: 1) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно и в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; 4) договора

б езвозмездного п ользования в с лучае п редоставления з емельного участка в б езвозмездное п ользование. Перечисленные о снования н е в ключают с оглашение о б у становлении с ервитута, что и сключает р аспространение н а д анные о тношения н орм о п редоставлении з емельных у частков. Между т ем, сервитут я вляется о дним и з с амых р аспространенных с пособов и спользования з емельного у частка д ля л инейных о бъектов, который устанавливается б ез п роведения т оргов, что с ущественно у прощает п роцедуру п редоставления з емельного у частка.

В с вязи с э тим в озникает в опрос: на к аком о сновании б удет о сществляться г осударственная р егистрация п рав н ал инейные о бъекты, размещенные н а з емельных у частках, обремененных с ервитутом.

Статья 5 ЗКР ФН е о тносит о бладателя с ервитута к п равобладателям з емельных у частков. Глава V I Земельного к одекса « Права и о бязанности с обственников з емельных у частков, землевладельцев, землепользователей и

а рендаторов з емельных участков п ри и спользовании з емельных у частков» 13

также н е р аспространяется н а о тношения, возникающие н а о сновании с ервитута. Не о пределен в з аконодательстве т акже р ежим с обственности н а о бъекты, созданные н а о сновании с ервитута.

Некоторые а вторы п олагают н еобходимым д ополнить с т. 39.1 ЗКР Ф п оложением, предусматривающим п ризнание с оглашения о б у становлении с ервитута в к ачестве о снования в озникновения п рав н аз емельные у частки в п орядке п редоставления и з з емель, находящихся в г осударственной и ли

63 м униципальной с обственности. Кроме т ого, необходимо д ополнить с т.5 Земельного к одекса Р Ф п оложением, предусматривающим п ризнание о бладателя с ервитута в к ачестве п равобладателя з емельного участка1.

Между т ем, главой V .7 ЗКР Ф у становлена, что в с лучае п ринятия р ешения о б у становлении п убличного с ервитута о рган, уполномоченный н а у становление п убличного с ервитута, обязан н аправить в о рган р егистрации п рав к опию р ешения о б у становлении п убличного с ервитута. После ч его П убличный с ервитут с читается установленным с о д ня в несения с ведений о н ем в Е диный г осударственный р еестр н едвижимости.

Интересным я вляется в опрос о с троительстве л инейного о бъекта н а ч ужом ч астном з емельном у частке, который н е н аходится в г осударственной и ли м униципальной с обственности. В д анном с лучае в р оссийском п раве и спользуется к онструкция д оговора а ренды. Недостатком э той м одели я является « произвол» собственника (арендодателя) в р ешении в опросов о б и зменении и п рекращении п рава п ользования з емельным участком2. Также н еобходимо о братить в нимание н а т о, что д оговор а ренды (как и л юбой д ругой д оговор) подчиняется п ринципу с вободы д оговора. Это о значает, что е го с одержание м ожет б ыть и зменено с торонами (по с равнению с т ем, как о но у регулировано з аконом).

В с лучае н еобходимости п олучения п рав н аз емельный у часток в ц елях р азмещения л инейного о бъекта а рендодатель м ожет н астаивать н а в ключение в д оговор а ренды у словий, которые с низжают у ровень ю ридической з ащиты з емлепользования д ля а рендатора: право а рендодателя н а о тказ о т д оговора; право а рендодателя в о дностороннем п орядке м енять 1

А.П. Лиманская Правовые вопросы государственной регистрации прав на линейные объекты // 7 Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2017. 7 No 1. С. 103-105

2

Бевзенко Р. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства // URL:

арендную плату и т.д. Все эти факты делают договор аренды рисковым для лица, планирующего размещение земельного объекта.

Таким образом:

- 1) для решения вопроса о регистрации прав на земельный объект, необходимо квалифицировать его в качестве недвижимого имущества. В этом случае регистрация права собственности на него возможна только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство;
- 2) в тех случаях, когда земельный объект является подземным, то при государственной регистрации прав на такие объекты представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части какого-либо сооружения, не требуется;

3.3. Сделки с земельными объектами

Согласно ст. 153 ГК РФ сделки признаются действительными граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В современной России невозможно успеть и эффективно развивать инфраструктуру без строительства земельных объектов. Их наличие делает возможными выработку энергии, создание новых производств, организацию логистики для передачи и получение сырья, продукции и т.д. В связи с исключительной важностью земельных объектов на территории России большое их количество используется в целях общего пользования (например, улицы, тротуары, береговые полосы, мосты, пристани, автомобильные дороги и т.д.).

Оборотоспособность представляет собой неотъемлемое качество и вещных и определенных законом личных неимущественных прав, которое устанавливает подлежащую юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя с помощью в идеграницы существования субъективного права¹. Так как в законодательстве отсутствует легальное определение, в правовой науке оборотоспособность определяется как «... свойство объектов права, которое позволяет совершать в отношении их различного рода сделки и иные действия, направленные на их отчуждение и переход в рамках гражданских правоотношений»¹³ 2.

В соответствии со ст. 129 ГК РФ в зависимости от оборотоспособности все вещи можно разделить на:

Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. 4 No1. С. 26—29.

Рожкова М.А. Оборотоспособность объектов гражданских прав // Закон. 2009. 4 No3. С. 212—218.

- 1) Оборотоспособные. К таковым относятся все вещи, которые могут свободно отчуждаться, переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица). Вещи признаются оборотоспособными, если иное прямо не установлено законодательством;
- 2) Ограниченные в обороте. Это те вещи, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, либо приобретение или отчуждение которых допускается только с специальным разрешением.

Ограничение в отношении оборотоспособности вещей устанавливаются

законодательством.

Пункт 5 ч. 1 ст. 13 КР ФУ устанавливает принцип единства судьбы

земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно

названной норме в специально связанные с земельными участками объекты

следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев,

установленных федеральными законами. Таким образом,

оборотоспособность линейных объектов зависит от оборотоспособности

земельных участков, над или под которыми они располагаются.

Наибольшей спецификой отличаются линейные объекты общего

пользования наземных населенных пунктов – улицы, тротуары, береговые ⁷

полосы, мосты, пристани. Они ⁷ по своему назначению призваны служить

общему пользованию и в то же время признаются муниципальной

собственностью. В отношении данных земель заключается частная

собственность (ст. 28 Федерального закона от 1.12.2001 г. «О приватизации

государственного и муниципального имущества»¹), в то время как по

отношению к дорогам армиями населенных пунктов допускается

установление частной собственности при установлении ограничений права.

1

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О приватизации

государственного и муниципального имущества" // "Собрание законодательства РФ",

28.01.2002, ⁶ № 4, ст. 251.

67

По общему правилу земельные участки, на которых расположены

линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги,

железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные

объекты) не являются ограниченными в обороте.

Согласно ч. 4 и ч. 5 ст. 27 ЗКР ФЗ земельные участки, занятые

инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями,

возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы

Российской Федерации, изъяты из гражданского оборота. Земли,

предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации

(далее также – размещение) объектов морского транспорта, внутреннего

водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного

обеспечения воздушного движения и судостроения, объектов инфраструктуры

железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных

дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального

значения и местного значения, относятся к землям, ограниченным в

обороте. В отношении названных земель не допускаются совершение сделок

по передаче их в частную собственность, за исключением случаев,

предусмотренных законом.

Линейные объекты, предназначенные для общего пользования, по

своей объективной направленности не могут быть обеспечены

установлением права собственности государства на линейный объект при

содержании права частной собственности на земельный участок, поскольку

собственник земельного участка лишится возможности реализовать право

владения земельным участком и применить владельческие способы защиты

права. Следовательно, размещение названных объектов означает

прекращение вещного права, принадлежавшего другому лицу до размещения

линейного объекта, т.е. должно быть квалифицировано как фактическое

изъятие земельного участка¹.

1

А.П. Лиманская Правовое регулирование предоставления земельных участков для

размещения линейных объектов // ⁷ Российское правосудие. 2017. № 2. С. 77-84.

При совершении сделки с нарушением условий о бо границениях оборотоспособности земельны у частков т акая с делка я является н ичтожной, если закон н е устанавливает, что т акая с делка о спорима, или н е предусматривает и ных п оследствий н арушения.

При э том н еобходимо з аметить, что н а с егодняшний д ень у величивается к оличество ч астных а втомобильных д орог, заключаются с оглашения о с троительстве а втомобильных д орог н а о снове г осударственно-частного п артнерства. Существует т енденция в овлечения л инейных с ооружений в г ражданский о борот¹, в т ом ч исле в к атегорию о бъектов, имеющих с тратегическое з начение. Ярким п римером т ому я является п ринятие ф едерального з акона « О п орядке о существления и ностранных и нвестиций в х озяйственные о бщества, имеющие с тратегическое з начение д ля о беспечения о бороны с траны и б езопасности г осударства».¹³ В с вязи с э тим п роблема о боротоспособности л инейных о бъектов с тановится в се б олее а ктуальной.

Рассмотрим д анную п роблему н а п римере а втомобильных д орог.

Среди у ченых с уществуют р азличные м нения о бо боротоспособности а втомобильных д орог:

- 1) Одна г руппа у ченых (С.А. Бабкин, И.Ю. Карлявин²) относит а втомобильные д ороги к о бъектам, изъятым и з г ражданского о борота. Такой п озиции п ридерживается, в ч астности, С.А. Бабкин, по м нению к оторого а втомобильные д ороги о бщего п ользования и зъяты и з г ражданского о борота, поскольку я вляются и сключительно г осударственной с обственностью³. Карлявин И .Ю. полагает, что п оскольку с обственность н а а втомобильные д ороги п ринадлежит г осударству и м униципальным о бразованиям, то с делки,¹

Лукьянцева Н.В. Правовой режим линейных сооружений : автореф. дис. ... канд. юр.

наук. Минск, 2015

2 ⁴

Карлявин И.Ю. Гражданско-правовой режим автомобильных дорог общего пользования

в Российской Федерации : дис. ... канд. юр. наук ⁴ . М., 2007. С. 108.

3

Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости ⁴ . М., 2001. С. 61.

влекущие з а с обой с мену с обственника, совершаться в о тношении н их н е м огут.

- 2) Другая г руппа у ченых с читает, что а втомобильные д ороги о тносятся к о бъектам, ограниченным в г ражданском о бороте. Н.К. Науменков п олагает, что с у четом н орм, предусмотренных с т. 6 ФЗ « Об а втомобильных д орогах и о д орожной д еятельности в Р оссийской Ф едерации и о в несении и зменений в о тдельные з аконодательные а кты Р оссийской Ф едерации»¹³ 1 можно с делать в ывод о в озможности н ахождения а втомобильных д орог ф едерального, регионального, межмуниципального и м естного з начения и сключительно в с обственности с оответствующих п ублично-правовых о бразований, что п озволяет г оворить о бо граниченной о боротоспособности у казанных а втомобильных д орог к ак о бъектов г ражданских п рав².

- 3) Третья г руппа у ченых у тверждает, что н еобходимо и спользовать д ифференцированный п одход, отталкиваясь о т з начения и в ида п азренного п ользования а втомобильной д ороги, для о пределения о боротоспособности к онкретной а втомобильной д ороги³.

Закон о ба втомобильных д орогах п редусматривает н ахождение

а втомобильных д орог ф едерального, регионального, межмуниципального и

местного значения и исключительно в государственной либо муниципальной

1

Федеральный закон от 08.11.2007 No 257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". // "Собрание законодательства РФ", 12.11.2007, No 46, ст. 5553.

2

Наumenков Н.К. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 8 ноября 2007 г. No 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Доступ из правовой системы «КонсультантПлюс»

3

А.Т. Наниев К вопросу об оборотоспособности автомобильных дорог. // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2016. No 2. С. 63-68.

70

с обственности (ч. 2—10 ст. 6 закона об автомобильных дорогах). Таким образом, действующее законодательство относит автомобильные дороги федерального, регионального, межмуниципального и местного значения к объектам, ограниченным в гражданском обороте, вследствие возможности данной категории объектов принадлежать лишь определенным участникам гражданского оборота (ч. 2 ст. 129 ГК РФ).

В связи с этим интересным является определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу No А41-25635/2009, в котором Высший Арбитражный Суд РФ подтвердил довод девятого арбитражного апелляционного суда, который признал неравномерность включения в план приватизации машиностроительного управления асфальтобетонной подъездной дороги, входящей в состав имущества, приватизируемого управления, по причине отсутствия оказательства тнесения дороги к дорогам общего пользования¹.

Таким образом, можно сделать вывод, что в опрос об оборотоспособности автомобильной дороги должен решаться в каждом конкретном случае на основе дифференцированного подхода, исходя из значения и вида разрешенного пользования автомобильной дороги. Также необходимо рассмотреть в опрос об оборотоспособности линейных объектов, размещаемых на основе государственно-частного партнерства (например, платные автомобильные дороги и т.д.).

Транспортная инфраструктура является важнейшим элементом функционирования современной экономической системы. Для экономической интеграции, создания непрерывно действующей системы ресурсных потоков, ускорения процессов взаимодействия между субъектами экономической деятельности необходимо создание полноценно функционирующих логистических узлов, объединяющих между собой значительное количество регионов.

1

Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу No А41-25635/2009 // СПС «КонсультантПлюс»

71

Принятый в 2015 г. Федеральный закон «О государственном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹³ предусматривает возможность возникновения частной собственности на создаваемые или реконструируемые объекты общественной инфраструктуры. Данные изменения законодательства имеют

огромное значение для развития экономики страны и формирования
и инфраструктуры для строительства новых промышленных и
технологических объектов. Однако законодатель не несет соответствующие
изменения в Закон об автомобильных дорогах.

Между тем, зарубежный опыт применения механизмов

государственно-частного партнерства в целях развития транспортной
и инфраструктуры позволяет делать вывод об остаточной высокой
эффективности использования подобных форм взаимодействия. Так, в

частности, на основании данных, проанализированных В.С. Подгорновым²,

на основании государственного партнерства в Испании построено 2,6

тыс. км. платных автомобильных дорог – 84,8% от всех скоростных дорог; во

Франции – 7,9 тыс. км. – 80,6% от всех скоростных дорог; в Японии – 9,2

тыс. км. – 60,9% от скоростных дорог).

Необходимо понимать, что ни один проект государственного

партнерства не может быть реализован без понятной для частного и инвестора
выгоды.

1

Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственном-

частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" //

"13 Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, 10 № 29 (часть I), ст. 4350.

2 Подгорнов В.С. Зарубежный и отечественный опыт реализации проектов строительства платных автодорог

на основе государственно-частного партнерства // 10 ТДР. 2012. №6-2. URL:

[https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-i-otechestvennyy-opyt-realizatsii-proektov-stroitelstva-platnyh-](https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-i-otechestvennyy-opyt-realizatsii-proektov-stroitelstva-platnyh-avtodorog-na-osnove-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva)

avtodorog-na-osnove-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva (дата обращения: 17.02.2019).

72

В связи с этим законодатель необходимо внести системные

изменения в российское законодательство по вопросу борьбы с

линейными объектами (в том числе автомобильными дорогами общего

пользования федерального, регионального и местного значения),

возможности перехода их в частную собственность. Это позволит избежать

негативных моментов при осуществлении проектов государственного

партнерства на территории Российской Федерации, а также покажет

благоприятное влияние на развитие правоотношений и привлечения

инвесторов для реализации данных проектов.

73

Закключение

Подводя итоги исследованию можно сделать следующие выводы.

Принадлежность любого объекта к недвижимости по природе связана

с двумя основными признаками, без которых он не может быть признан

недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с землей (с

земной поверхностью и земной площадью, а также с земельным участком) и

индивидуальная-определенность объекта.

Для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве

объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными

признаками недвижимости.

По своей правовой природе линейный объект является сложной

делимой вещью в том смысле, что его разделяется только в иде

преобразования и сходного объекта на объекты того же вида. Это может быть

необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные

участки железной дороги между соседними филиалами, находящимися в

разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной

дороги и т.д.

В качестве признаков линейного объекта можно выделить:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его

ш ирину;

2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;

3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;

4. Объект является сложной вещью – состоит из совокупности движимых и недвижимых таким образом, который предполагает их использование по общему назначению;

74

5. Объект прочно связан с землей - перемещение объекта без соразмерного ущерба его назначению невозможно;

6. Индивидуальная определенность объекта - наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных участка или участка в едр.

Линейный объект представляет собой совокупность физических и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная недвижимая вещь.

В современном российском законодательстве, в том числе благодаря принятию Закона № 171-ФЗ, который внес серьезные изменения в отношении порядка предоставления земельных участков для размещения линейных объектов, заметно упростилась процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов.

Номедуют, в связи с тем, что в законодательстве Российской Федерации отсутствует легальное определение линейного объекта, в большинстве случаев на практике равна земельные участки собственников и владельцев линейных сооружений его формлены принадлежащим образом. Этому обстоятельству также способствует перечень оснований возникновения равна земельные участки (ст. 39.1 ЗК РФ) сервитута, что делает открытым вопрос о государственной регистрации равна линейный объект, размещенный на участке земельного участка.

В связи с этим в современной юридической практике есть мнение, что целью обеспечения устойчивости равна земельные участки в сфере строительства (размещения) линейных объектов – необходимо вести в

75

систему вещей прав «права застройки», которое имеет своей целью дать твердое правовое основание строительству линейных объектов, гарантируя длительный характер и неизменность установленного договором права застройки. Данное право можно характеризовать как долгосрочное, вещное, наследственное и отчуждаемое, возмездное право владения и пользования земельным участком.

Также с учетом уклона российского законодательства на его развития для обеспечения развития экономики страны и формирования инфраструктуры для строительства новых промышленных и технологических объектов, в частности, принятие Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Необходимо вносить системные изменения в

российское законодательство по вопросу об оборотоспособности линейных

объектов, возможности перехода их в частную собственность.

76

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 No 74-ФЗ (ред. от

29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. No 23. Ст. 2381.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 No 51-

ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. No 32. Ст. 3301.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 No 190-ФЗ

(ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. No 1 (часть 1). Ст. 16.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 No 136-ФЗ (ред. от

29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. No 44. Ст. 4147.

5. Закон РФ от 10.02.1992 No 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" // Собрание

законодательства РФ. 1995. No 10. Ст. 823.

6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 No 200-ФЗ (ред. от

01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. No 50. Ст. 5278.

7. Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 No 68 "Об особенностях

государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-

кабельные сооружения с вязи" // Собрание законодательства Российской Федерации.

2005. No 8. Ст. 650.

8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда

РФ от 30 сентября 2015 г. No 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».

9. Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. No 4777/08 // СПС

«Консультант Плюс».

10. Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. No 1160/13 // СПС

«Консультант Плюс».

11. Абрамов В. В. Возникновение и переход права собственности на

гидротехнические сооружения / // Юридический мир. 2011. No 9. С. 67.

12. Абрамова М. В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС

«Консультант-Плюс». Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Асаул.

— СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

13. Аверченко Н. Н. Правовой режим ложных вещей: автореф. дис. ... канд.

юрид. наук. СПб. 2005. 23 с.

14. Анисимов А. П., Доржи-Горяева Э. В., Рыженков А. Я. 18 тезисов о

правовом режиме совместно охраняемых территорий // Наука и образование: хозяйство и

экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. No 8. С. 16–21.

77

15. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая,

вторая) // Вестник гражданского права. 2017. No 1. Т. 17. 102 с.

16. Бевзенко Р. С. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие

основания пользования участком с земельным участком для целей строительства // URL:

<https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo>

17. Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению No

303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») [Электронный ресурс]

//Закон.ру. URL: https://zakon.ru/blog/2015/12/18/chto_takoe_nedvizhimaya_veshh_kommenta

rij_k_opredeleniyu__303es155520__delo_omega_lajn (дата обращения: 10.11.2017).

18. Бельх В. С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности

России / В. С. Бельх. — М.: Проспект, 2005. — 432 с.

19. Болтанова Е. С. Классификация застроенных земельных участков // Вестник

ТГУ. 2012. No 4. С. 88-96

20. Бычкова М. В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М. В.

Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — No 4(91). — С. 86-91

21. Гражданский Кодекс РСФСР 1922 г. — М.: ГосЮриздат. 1952.

22. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на

недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под

о бщ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011. 458 с.

23. Гришаев С. И. Понятие видов недвижимого имущества // Хозяйство и право.

2006. № 1. С. 102-108. 2.

24. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости // Хозяйство и право. 2006. № 2. С. 99–104.

25. Д.А. Юрченко Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты / // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 11. С. 88-94.

26. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве / // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7. С. 4 - 29.

27. Железнов, Д. С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: автореф. дис. ... к. ю. н. М., 2014.

28. Жернаков Д. В. О правовом режиме подземных сооружений // Российский юридический журнал. 2014. № 4.

29. Зайнуллин Р. А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве / // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163.

78

30. Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. – № 6. – 2006.

31. Иващенко А.А. Коммерческие сделки («предпринимательские сделки») и «предпринимательская деятельность»: соотношение понятий / А.А. Иващенко // Гражданское право и гражданский процесс. — 2011. — № 3(35). — С.145-148.

32. Ильин Д. И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8.[Электронный ресурс / / URL: <http://www.lawmix.ru/comm/8801/33808> (дата обращения: 10.11.2017).

33. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск, 2002. 226 с.

34. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс», 2002. 384 с.

35. Лепехин П. П., Лепехина Особенности правового режима линейных объектов электросетевого хозяйства // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. 2015.

36. Липатов П. Защитить российского собственника / П. Липатов // Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вещные права. – М., 2002.

37. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. – 2014. – № 3. – С. 7–10.

38. Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. № 6. С. 25.

39. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты / // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9–12.

40. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.

41. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003. 831 с.

42. Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве России // Право и экономика. 2014. № 8. 318 с.

43. Наумов Е.Л. о юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 24-29.

44. Незамова А.А. Особенности признания **1** единого недвижимого комплекса как **1** единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 21–24.

45. Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические эскизы: Межвузовский сб. науч. трудов. М., 2002. с. 181.

79

46. Потапенко С.В., Зарубин А. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2013.
47. Потяркин Д. Е. Автомобильная дорога – объект недвижимого имущества? // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2004. No 2.
48. Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 1996. 904 с.
49. Рубан М. В. О современном понимании недвижимости в гражданском праве / // Юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. No 1.
50. Севостьянова О.Н. Дорожный «передел» // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. No2.
51. Семенченко Е. А. О проектах планировки и межевания территорий, предусматривающих размещение линейных объектов // Юрист. 2012. No 15.
52. Сердюкова О. Ю. Определение понятия «коммерческая недвижимость» // Молодой ученый. — 2018. — No42. — С. 122-126.
53. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. 2010. 900 с.
54. Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017 . No 4. С. 123
55. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / // Юридический мир. 2015. N 5. С. 42 - 45.
56. Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета производственных объединений и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.
57. Черных А. В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.
58. Чикильдина А. Ю. Проблемы кадастрового учета земельных участков под линейными объектами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. No 2.
59. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория / // Экологическое право. 2002. No 3. С. 4-10.
60. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы / // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

УДК 343.79

Хилимончик Никита Сергеевич

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель

д.ю.н., профессор



Болтанова Е.С.

Автор работы



Хилимончик Н.С.

Томск - 2019

Оглавление

Введение	3
1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России	6
1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве	6
1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России	11
1.3. Проблемы определения понятия недвижимое имущество	15
2. Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного объекта	20
2.1. Современное понимание недвижимости	20
2.2. Понятие и признаки линейного объекта	32
3. Оборотоспособность линейных объектов	43
3.1. Линейный объект и земельный участок	43
3.2. Регистрация прав на линейные объекты	55
3.3. Сделки с линейными объектами	62
Заключение	70
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	73

Введение

Линейные объекты относятся к одним из самых ценных элементов инфраструктуры государства и имеют огромное экономическое, публичное и общественное значение. Тем не менее существует немало проблем, связанных с созданием, введением в оборот и использованием линейных объектов. На практике часто возникают вопросы о правомерности отнесения того или иного искусственного объекта к линейным, что связано с отсутствием четкого понимания правовой природы указанных объектов и легального их определения.

Что же такое линейный объект, каковы его признаки, относится ли он к одной из разновидностей недвижимости?

На сложность определения правовой природы линейного объекта также оказывает влияние отсутствие удачной легальной дефиниции недвижимости. В науке и на практике высказываются многообразные подходы к определению признаков недвижимости. Складывающаяся судебная практика показывает, что в условиях судебного усмотрения, объекты одного и того же вида могут как признаваться, так и не признаваться объектами недвижимости.

Недвижимые вещи занимают одно из важнейших мест в системе гражданских правоотношений, они же нередко становятся предметами судебного разбирательства. Отмечается, что споры, связанные с недвижимостью, относятся к категории одних из самых сложных дел, которые могут длиться годами. Часто поступают в суды исковые заявления с требованиями о признании права на недвижимость, о признании отсутствующим права на недвижимость и др. и в некоторых случаях, прежде чем принять и вынести решение по заявленному требованию суду необходимо понять, является ли объект недвижимостью.

Развитие инфраструктуры на обширной территории современной Российской Федерации не представляется возможным без линейных объектов. Наличие линейных объектов делает возможными передачу и получение сырья, выработку энергии, продукции и т.д.

Между тем, несмотря на важность как для гражданско-правовой доктрины, так и для практики реализации положений законодательства о линейных объектах, вопрос об их оборотоспособности отличается весьма низкой степенью своей теоретической разработанности.

Признак оборотоспособности позволяет установить юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя границы осуществления субъективного права, т.е. он является неотъемлемым качеством имущественных и личных неимущественных прав¹.

Целью настоящего исследования является изучение определения понятия, признаков и правовой природы линейного объекта, особенностей оборота линейных объектов.

Для достижения поставленной цели представляется необходимым выделить следующие задачи:

1. Изучить историю развития категории недвижимости по российскому законодательству
2. Проанализировать современное Российское законодательство о недвижимости;
3. Выявить признаки, присущие недвижимости;
4. Определить понятие линейного объекта, выделить признаки, характеризующие линейные объекты;
5. Изучить правовую природу линейного объекта;
6. Проанализировать современное Российское законодательство о правовом соотношении между линейным объектом и земельным участком под или над ним;

¹ Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. №1. С. 26—29.

7. Определить порядок регистрации прав на линейный объект;
8. Изучить вопрос о возможности совершении сделок с линейными объектами.

Методологической основой исследования служили общепотраслевые методы, такие как: анализ, синтез, сравнение, обобщение, идеализация и другие. А также специально-отраслевые методы: логический, сравнительно-правовой, историко-правовой метод, методы системного анализа, метод теоретико-правового прогнозирования и другие.

Теоретическую базу работы составили научные исследования Е.Л. Наумова, Р.С. Бевзенко, Н.Н. Аверченко, В.И. Корякина, А.П. Лиманской, А.Т. Наниева и др.

1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России

1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве

Термин «недвижимое имущество» применялся и был известен еще в период Древнеримского права. Это было связано в первую очередь в связи с тем, что в Римском праве в оборот были включены земельные участки и другие природные объекты. Деление вещей на недвижимые и движимые в Древнем Риме не имело особого значения, так как они регулировались одинаковыми нормами права. К понятию недвижимого имущества по Древнеримскому праву относили недра, землю и все то, что создано на землях – это могли быть насаждения, посевы, постройки. Все объекты, которые были каким-то образом связанными с землей, считались ее составными частями. То есть можно сделать вывод, что уже в период Древнего Рима существовал обычай, согласно которому – созданное на поверхности земли следует судьбе земельного участка. Таким образом, отдельно собственность на дом и землю существовать не могла.

Интерес также представляет позиция Римского законодателя по вопросу о многоквартирных домах. Согласно нормам права собственник земельного участка одновременно с правом собственности на здание приобретал и право собственности на земельный участок под ним.

П. Победоносцев¹ в своей работе приводит некоторые данные: в законодательстве Европы периода VIII-XIX вв. по разному определялось понятие «недвижимого имущества». Так, в частности в праве Франции, к недвижимому имуществу относили предметы внешней природы и переносили его на права и иски. Аналогичным образом к термину недвижимое имущество подходили законодатели Германского государства, в соответствии с которым недвижимым признавалось имущество движимое в

¹ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. – М., 2002. 12

соединении с недвижимым, за исключением залога. В английском праве существовало деление на личное и вещественное (права на недвижимое имущество).

В различные этапы становления законодательства отчетственного периода понятие недвижимость включало в себя различные составляющие, а в период советской власти данное понятие не применялось вовсе.

Остановимся подробнее на вопросе о развитии понятие недвижимости в истории российского права.

В период Древней Руси землю наделяли священными свойствами и рассматривали как часть общества, как «мать-земля», что было нетипичным для многих европейских государств. Землей владела община, ее не воспринимали как объект сделки, товар. Такой подход к пониманию земли и отношение к ней имело существенное влияние на дальнейшую историю России. В Древней Руси право на землю признавалось за общинами. Этим было главное отличие Древнерусского права от права Европы, где монарх распределял землю между своими поданными, так как именно он владел всей землей.

В начале XV в. в российской истории существовала два основных режима собственности:

1) Новгородская модель. Ее особенностью является то, что она характеризуется многосубъектностью землевладения и фактически абсолютным правом собственности. Если рассматривать данную модель с точки зрения значения для экономики государства, то она является наиболее предпочтительной, так как в рамках данной модели земля могла принадлежать следующим категориям граждан: боярам, монастырям, житейным людям и земцам (своеземцам)¹.

2) Московская модель – характеризуется вотчинным землевладением, которое в дальнейшем послужило основой для формирования института власти – собственности.

¹ Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. – № 6. – 2006

Одной из отличительных особенностей новгородской модели владения, как уже было указано выше, является тот факт, что ей могли владеть земцы (своеземцы). Им было предоставлено право свободно осуществлять обмен этих земель, продажу. Данное право отсутствовало у крестьян, которые только могли работать на частных и государственных землях с разрешения ее правообладателя и за плату. Однако дальнейшая история Руси характеризуется централизацией власти у московского князя, при которой вся земля переходит в его владение и уже он распоряжается ей как посчитает нужным.

В XVI–XVII вв. общинные земли находились на праве владения, пользования, распоряжения у коллективного субъекта – вотчины. Во второй половине XVII в. происходит постепенное сближение вотчины и поместий, например, законодательно был разрешен обмен вотчины на поместья и обратно.

В период правления Петра I издается указ о единонаследии от 23 марта 1714 г. Суть данного указа сводится к тому, что больше не существует разделение понятий вотчины и поместья. Их смысл сближается и они подпадают под единое общее понятие недвижимого имущества. Данное соединение сохранилось и после отмены вышеуказанного указа в 1731 г.

Среди историков, ученых и практиков принято считать, что именно при Петре устанавливается ряд новых ограничений в праве частной собственности, что именно он положил конец поместной системе. С 1703 г. в законодательстве России появляются нормы, которые ограничивают возможность установления права собственности на леса, возможность пользования ими теперь отошло к казне. В 1719 г. принимается законодательный акт, согласно которому право собственности на земли больше не распространяется на то, что находится под этими землями (недра). Мануфактуры, фабрики, заводы, находящиеся в руках частных лиц и находящиеся на праве частной собственности также имели ряд ограничений,

в частности, в случае, если собственник доводил свой завод (фабрику и т.д.) до убыточного состояния, то государство могло отнять их у собственников в казну. В период правления от Петра I до Екатерины II можно проследить различные подходы законодателя в отношении частной собственности – то в сторону ее свободы, то в сторону ограничения. В период правления Екатерины II сформировался подход к частной собственности в той форме, в которой он существует в настоящее время.

В манифесте 1782 г. установлено, что право собственности устанавливается не только на поверхности земли, но и на сокрытые в ее недрах минералы и металлы. Дополнительно были устранены запреты в распоряжении лесами, в пользовании угодьями, рыбной ловлей, пчельниками, мельницами¹.

В 1861 г. в России отменяется крепостное право. Данная реформа существенно изменила существовавшее положение в отношении недвижимости. Именно в 1861 г. законодателем сделан существенный рывок в сторону введения частной собственности на землю. Подписанные Александром II Положение о крестьянах, выходящих из крепостной зависимости и Манифест об отмене крепостного права состояли из семнадцати нормативных (законодательных) актов. Одним из наиболее важных с точки зрения частной собственности на землю являлось Общее положение, в котором были отражены условия отмены крепостного права:

1) Крестьяне наделись основными свободами и имели право распоряжаться своим имуществом свободно без установления каких-либо ограничений;

2) У помещиков сохранялась собственность на их земли. Однако они обязаны были предоставить эти земли крестьянам для ведения хозяйства и получения ресурсов.

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: СПАРК, 1995. – С. 173–175.

Таким образом, на протяжении дореволюционного развития России сформировалось понятие недвижимости, которое существовало, применялось и функционировало в течение долгого исторического периода.

Между тем, после революции 1917 г., когда большевики пришли к власти, был принят Декрет о земле, которым они отменили возможность существования частной собственности. Это было обусловлено переходом к коммунистическому (социалистическому) политическому режиму, при котором законодатель отказывается от деления вещей на движимые и недвижимые, так как вся земля теперь принадлежит государству и устанавливается именно государственная собственность на землю.

До 1991 г. термин недвижимость не использовался и не применялся по законодательству России. Лишь в 1991 г. в правовой и экономический оборот вновь было введено данное понятие.

Под недвижимостью, согласно Основам гражданского законодательства СССР и республик, стали понимать земельные участки и все, что прочно с ними связано: многолетние насаждения, здания, строения, сооружения и иные имущественные комплексы. Также было предусмотрено, что законодатель мог принять отдельные законы или нормы права, которыми отнести то или иное имущество к категории недвижимых(ст. 4).

1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» к категории недвижимости были отнесены земельные участки и все, что прочно с ними связано. Данные нормы были интерпретированы и получили свое закрепление позднее в ГК РФ 1994 г.

Понятие недвижимости закреплено в ст. 130 ГК РФ. За период с момента введения в действия ГК РФ и по настоящее время данная статья трижды менялась законодателем, при этом критерии отнесения тех или иных объектов гражданского права к категории недвижимых остались неизменными:

1) материальный критерий. Характеризуется тем, что к категории недвижимости могут быть отнесены те объекты, которые физически отдельно от земли быть не могут. К таковым относятся недра, водные объекты, земельные участки, а также объекты, которые могут быть отделены от земли, но это приведет к их разрушению или уничтожению (несоразмерному ущербу их назначения) – здания, строения, сооружения и т.д.

2) юридический критерий. Характеризуется тем, что к категории недвижимости относятся те объекты, которые законодатель определил в силу закона к таковым или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок) ¹. Как правило, по данному критерию, к категории недвижимости относят объекты, которые по своей природе являются

¹ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9–12. 5

движимым, но в силу их важности и необходимости защиты со стороны государства отнесены к категории недвижимых.

Отнесение данных вещей к категории недвижимых обусловлено их особой ролью в гражданском обороте, при которой законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Как уже было указано выше, ст. 130 ГК РФ за весь период ее существования подвергалась изменениям три раза. Рассмотрим эти изменения:

1. Согласно первоначальной редакции к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

2. В связи с изменениями 2005 г. ст. 130 ГК РФ была дополнена объектами незавершенного строительства, которые были также отнесены к категории недвижимости¹.

3. В 2006 г. в ст. 130 ГК РФ были внесены изменения, согласно которым из под ее действия были выведены обособленные водные объекты², а также леса и многолетние насаждения³. Это было обусловлено тем, что леса и многолетние насаждения являются принадлежностью земельного участка и согласно п.2 ст. 261 ГК РФ следуют судьбе главной вещи⁴.

Считаем необходимым также проследить историю изменений Земельного кодекса РФ в отношении дефиниции земельного участка. Указанный термин является основным и базовым по отношению к

¹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

² О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. 7. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

³ О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

⁴ Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. – 2014. – № 3. – С. 7–10.

недвижимости, так как во многих государствах к категории недвижимости относится именно земельный участок.

Первоначально, как только ЗК РФ был принят и введен в действие в 2001 г. законодатель в ст. 6 ЗК РФ следующим образом подходил к определению понятия земельного участка – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ред., действовавшая до 2008 г.). Многие представители юридической мысли указывали на удачность данной дефиниции, так как оно содержит в себе сущностное, главное отличие земельного участка от земель вообще – это границы. Важность данного признака также обусловлена тем, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в его границах почвенный слой.

В 2008 г. законодатель вносит изменения в термин земельного участка и понимает над ним в ст. 11.1 ЗК РФ – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (ред. 2008 – 2014 гг.). При этом почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка.

В 2015 г. п. 3 ст. 6 ЗК РФ под земельным участком понимает недвижимую вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Таким образом можно увидеть, как базовый термин ЗК РФ – земельный участок менялся за 15 лет несколько раз.

В состав недвижимости согласно ГК РФ относится также предприятие как имущественный комплекс. В данное понятие законодатель включает совокупность движимого и недвижимого имущества, которые предназначены

для функционирования предприятия. Это могут быть здания, сооружения, сырье, инвентарь, технологическое оборудование, продукция, оварные знаки, иные средства индивидуализации и т.д.

Однако существует определенная трудность в разрешении вопроса: какое имущество из состава предприятия является самостоятельным объектом недвижимости, а какое входит в его состав, так как здания, сооружения и т.д. подлежат регистрации как отдельные объекты недвижимости. Решение данного вопроса могло произойти путем внесения изменений в ГК РФ в рамках реформы Гражданского законодательства 2012 г., по которой в государственную думу РФ был внесен законопроект, предполагающий исключить предприятие из категории недвижимости. Однако указанный законопроект так и не был принят.

В 2013 г. часть 1 ГК РФ была дополнена ст. 133.1, которая устанавливает такую категорию недвижимости как имущественный комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь.

Таким образом, в юридической литературе критикуется подход законодателя к определению недвижимости, так как к недвижимым вещам по сути может быть отнесено любое движимое имущество или замощение земельного участка, что ставит судебную систему в сложное положение. Судьям в каждом конкретном случае приходится разрешать вопрос об отнесении того или иного имущества к категории недвижимых.

1.3. Проблемы определения понятия недвижимое имущество

В современный период, в условиях рыночной экономики актуальность приобретает проведение сделок с коммерческой недвижимостью. Особенность данного термина является его отсутствие в российском законодательстве. Данный факт порождает определенные трудности и сложности в квалификации той или иной сделки как коммерческой. Между тем, признание такой сделки коммерческой имеет важное значение с точки зрения правовых последствий от совершения такой сделки. В частности, применяются особые правила налогообложения, ответственности сторон, а также специальные правила их исполнения и совершения.

В ст. 130 ГК РФ¹ законодатель дает определение понятия недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость). Так, согласно закону, к недвижимым вещам законодатель относит 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. Также в данный список законодатель включает воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений. Несмотря на то, что понятие «недвижимость» было известно ещё римским юристам, в настоящее время вопрос определения данного понятия вызывает много дискуссий.

Основными факторами, причинами, на основании которых существуют различные точки зрения является то, что в законодательстве отсутствует полное определение недвижимости, а также нет точных и четких критериев отнесения того или иного имущества к категории недвижимого. Определение, закрепленное в ст. 130 ГК не является полным и

¹ Гражданский Кодекс РФ. Принят 21.10.1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53. – Ст. 7619.

исчерпывающим. Как уже было указано ранее, любое имущество по сути можно отнести к категории недвижимого, в том числе замощение земельного участка, объекты благоустройства и иные.

Многие представители юридической доктрины разрабатывали данную проблематику и пытались сформировать полный список критериев отнесения того или иного объекта в категорию недвижимых (Н.С. Евтушенко, Я.А. Каминская, Е.А. Суханов, П. Виноградов, М.В. Абрамова, Н.Ю. Шеметова и многие другие авторы).

Понятие «недвижимой вещи», сформулированное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить о трех ее категориях: недвижимость по своим природным свойствам – естественная недвижимость (земельные участки и участки недр); недвижимость по признаку прочной связи с землей – искусственная недвижимость (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места), а также недвижимость в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Как справедливо отмечает М.В. Абрамова, целью признания движимых вещей недвижимыми является распространение на данные объекты правового режима, которые установлены для недвижимых вещей. По мнению М.В. Абрамовой законодатель использует такое средство, как фикция, то есть факт действительности «подводит» под понятие, которое прямо противоречит данному факту¹.

А.В. Черных считает, что критерий невозможности перемещения объекта без ущерба их назначению не отражает суть понимания недвижимости².

А.В. Черных предлагает более гибкий подход к определению недвижимости, данную позицию автор объясняет тем, что в современных условиях нетрадиционные приемы предпринимательской практики, а также

¹ Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС «Консультант-Плюс».

² Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.

потребности оборота, постоянно расширяются. В качестве примера автор пишет следующее: «Самолет, будучи приобретенным физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь.

А если собственник данного самолета перестанет его использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии «прочной связи с землей»¹.

Также в качестве примера можно привести перемещение зданий, которые представляют архитектурную ценность. Если исходить из закона, то в случае отсутствия ущерба при перемещении, здание к недвижимости не относится.

Так как законодатель не дает легального определения данного понятия, то, в исследовании понятия «коммерческая недвижимость», необходимо опираться на труды авторов, чьи работы были посвящены исследованию рассматриваемого понятия. Исследованию вопроса «коммерческая недвижимость» были посвящены труды таких авторов, как М.В. Бычкова, М.В. Кузнецов, П. Липатов, О.В. Мезенцева, А.А. Иващенко и многих других авторы. Так, занимаясь исследованием вопроса «коммерческая недвижимость», М.В. Бычкова пришла к выводу о том, что «коммерческая недвижимость» — это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе².

О.В. Мезенцева, под «коммерческой недвижимостью» понимает разновидность искусственных объектов недвижимого имущества, в которые входят: офисы, магазины, рестораны, склады, гаражи для аренды, сооружения, а также предприятия как имущественный комплекс³.

¹ Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.

² Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91.

³ Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.

А. Асаул подразделяет объекты коммерческой недвижимости на две группы. К первой автор относит те объекты, которые приносят доход — объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, гаражи, офисы и другие объекты. Ко второй группе относятся объекты, которые способствуют извлечению прибыли — это логистические и складские комплексы, индустриальные парки, объекты промышленного назначения и другие объекты¹.

Таким образом, целью приобретения объекта коммерческой недвижимости является получение денежного дохода в течение длительного времени. Для того чтобы использовать объект коммерческой недвижимости, необходимо им управлять, то есть совершать активные действия. Как видно из определений данного понятия, коммерческая недвижимость является объектом нежилого фонда, к данной категории нельзя относить объекты, которые предназначены для удовлетворения личных нужд владельца объекта недвижимости. Липатов П. предлагает разделить коммерческую недвижимость на два вида, согласно функциональному назначению объектов. К первому виду автор относит складскую недвижимость, ко второму — торговую. Наиболее рисковым сегментом коммерческой недвижимости, по мнению Липатова П., является складская недвижимость; торговая недвижимость, в частности, офисная и гостиничная недвижимость, являются менее рисковым сегментом².

Разделение коммерческой недвижимости на данные виды имеют практическое значение, так как в сфере страхования страховщики отдают свое предпочтение торговой недвижимости, как наименее рисковому и наиболее выгодному сегменту.

¹ Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Асаул. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

² Липатов П. Защитить российского собственника / П. Липатов // Современные страховые технологии. — 2017. — № 5. — С.43-46.

М.В. Бычкова в своей статье «Исследование понятия «коммерческая недвижимость» дает следующие отличительные признаки данного объекта недвижимости: – уникальность каждого объекта с точки зрения инвестиционной привлекательности; – неперемещаемость объекта; – сравнительно небольшое количество сделок на рынке вследствие специфики актива; – высокая капиталоемкость недвижимости; – длительный период экспозиции актива на рынке; – трудность приобретения полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности инвестиций в недвижимость; – низкая степень взаимозаменяемости объектов из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости и других факторов; – долговременность объекта инвестирования; – необходимость постоянного управления недвижимостью для получения приемлемого дохода; – существование ряда специфических рисков (финансовые риски, связанные с условиями пересмотра арендной платы, риски накопления внешнего и функционального износов и другие риски)¹.

Сделка с недвижимым имуществом является предпринимательской (коммерческой) лишь в том случае, если ее стороны или одна из сторон преследует цель получения прибыли путем совершения данной сделки. Однако, у В.С. Белых другая точка зрения, согласно автору сделка является предпринимательской тогда, когда обе стороны сделки являются предпринимателями².

¹ Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91.

² Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности России / В.С. Белых. — М.: Проспект, 2005. — 432 с.

2. Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного объекта

2.1. Современное понимание недвижимости

Прежде чем перейти к рассмотрению понятия недвижимости по Российскому гражданскому законодательству, следует определиться какой термин необходимо использовать. Это связано с тем, что авторами большинства работ используются разнообразные термины: «недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимый объект».

Одна группа ученых говорит, что Законодатель в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации использует понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость» как равнозначные.

В то же время, анализируя ст. ст. 128 и 132 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет другой группе ученых утверждать о различии данных понятий.

Таким образом, в юридической литературе нет единообразного подхода к использованию вышеуказанных терминов. Данная ситуация обусловлена отсутствием нормы в законодательстве Российской Федерации, закрепляющей дефиницию вещей и имущества, в связи с чем и возникают разногласия, связанные с использованием понятий в сфере «недвижимости».

Статья 128 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет, что «к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага¹».

¹ Гражданский кодекс Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Таким образом, законодатель включает в понятие имущества имущественные права. Таким образом, можно сделать вывод, что понятие «имущество» является шире понятия «вещь» и включает в себя помимо вещей, также имущественные права. Так, М.К. Сулейменов указывает на то, что термин «имущество» используется для обозначения: 1) совокупности вещей и материальных ценностей, находящихся у определенного лица на праве собственности или ином вещном праве; 2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или иного имущественного удовлетворения от других лиц (актив); 3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение носителя (актив и пассив) – универсальное правопреемство¹.

Исходя из вышеуказанного вывода, некоторые авторы утверждают, что понятие «недвижимая вещь» также неравнозначно понятию «недвижимое имущество» и входит в него в качестве составной части.

По мнению О.М. Козырь², определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию «недвижимая вещь», а в ст. 132 ГК РФ – понятию «недвижимое имущество». Обосновывается это тем, что термин «недвижимое имущество» является более широким понятием, определяющим, прежде всего, имущественный комплекс, в состав которого наряду с недвижимыми вещами могут входить и иные объекты гражданских прав, являющиеся движимыми вещами или вообще не являющиеся вещами. Такими имущественными комплексами, обозначаемыми законодательством в качестве недвижимого имущества, являются, например, предприятия.

Однако анализ ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить, что понятия «недвижимая вещь» и «недвижимое

¹Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета производственных объединений и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.

² Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С. А. Хохлова. – М., 2008

имущество» используются в российском законодательстве как синонимы, а ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации является исключением.

Что касается понятия «недвижимость», то Г.В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» понимается как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного происхождения и размещения на земле¹».

Однако с таким выводом нельзя согласиться, так как законодатель в ст. 271 ГК РФ указывает, что собственник недвижимости – это собственник здания, сооружения или иной недвижимости. В ст. 652 ГК РФ термин «недвижимость» также включает в себя здания и сооружения.

Таким образом, следует вывод, что термины «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» употребляются в российском законодательстве как равнозначные понятия. При обобщении понимания недвижимых вещей в значении объектов гражданских прав в целом законодателем употребляется термин «недвижимость».

Согласно ст. 130 ГК РФ: 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.

¹ Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 7.

В Федеральном законе от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" нет определения недвижимости (недвижимой вещи). Однако, как верно отмечает Р.С. Бевзенко¹, технически оно присутствует в определении государственного кадастрового учета (ч. 7 ст. 1 Закона о регистрации 2015г.): "Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости 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 (далее - государственный кадастровый учет)".

Понятие «недвижимой вещи», сформулированное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить о трех ее категориях: недвижимость по своим природным свойствам – естественная недвижимость (земельные участки и участки недр); недвижимость по признаку прочной связи с землей – искусственная недвижимость (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места), а также недвижимость в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Содержание любого понятия составляют его признаки. Однако перед тем как приступить к их рассмотрению, следует дать понятие, что же такое

¹ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17

признак. Под этим словом в русском языке принято понимать «показатель, примета, знак, по которым можно узнать, определить что-нибудь¹».

Таким образом, признак выступает как показатель, позволяющий определить, идентифицировать явление, выделить его из ряда других.

Для того чтобы определить общие признаки недвижимости, исследуем признаки каждой отдельной категории.

К первой категории недвижимой вещи относится «естественная недвижимость» (земельные участки, участки недр). Определение земельного участка содержится в ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи²». В преамбуле Закона Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1³ содержится определение понятия недр «недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения».

Исходя из этих двух определений, можно сделать вывод, что фактически – участки недр являются самостоятельным объектом недвижимого имущества, с практической – участок недр имеет непосредственную зависимость от земельного участка, т.к. использование

¹ Признак [Электронный ресурс] // Толковый словарь русского языка С. И. Ожегова и Н. Ю. Шведовой. Электрон. дан. 2008-2017. URL: <http://slovarozhegova.ru/> (дата обращения: 01.12.2017).

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // СЗ РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

³ Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" // СЗ РФ, 06.03.1995, № 10, ст. 823.

недр без обременения прав собственников земельного участка физически невозможно¹.

К признакам земельного участка и участка недр можно отнести:

1) Индивидуальная определенность

Наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных участка или участка недр.

2) Неподвижность

Данный признак характеризует естественную неподвижность в прочной связи с земной поверхностью или земной корой, при которых их невозможно их перемещение в пространстве.

3) Непотребляемость и вечность

В процессе использования данные объекты недвижимости не теряют своего первоначального назначения, а также не могут прекратить своего существования, то есть их невозможно уничтожить. Однако данный признак имеет скорее атрибутивное значение и подчеркивает особый правовой режим недвижимости.

Среди признаков понятия «искусственной неподвижности» можно выделить:

1) Прочная связь объекта недвижимости с земельным участком, которая при этом является неразрывной, т.е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Данный признак справедливо критикует Р.С. Бевзенко¹, говоря о том, что в качестве недвижимых вещей в Едином государственном реестре

¹ Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017 . № 4. С. 123

недвижимости зарегистрированы права на миллионы зданий и сооружений, возведенных из сборно-разборных конструкций (построенные из бревен либо бруса сборно-разборные индивидуальные жилые дома, бани и проч.), которые можно переместить в пространстве без несоразмерного ущерба.

Видимо поэтому в Проекте Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ предложено изложить в следующей редакции «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, здания».

Таким образом, все здания (которые как раз и являются искусственной недвижимостью) предлагается считать недвижимым имуществом. Требование о наличии неразрывной связи с землей к ним применяться не будет. То есть к недвижимости можно будет отнести современные дачные разборные дома, которые не имеют фундамента, их можно двигать.

Что касается сооружений, то для них этот признак останется.

В связи с этим в вышеуказанном проекте Федерального Закона определено, что понимать под зданием, а что такое сооружение:

- «под зданием понимается строение, в котором могут быть образованы не менее двух помещений, в том числе признаваемых жилыми в соответствии с жилищным законодательством, и (или) машино-мест»;
- «под сооружением понимается строение, в котором не могут образовываться помещения или машино-места».

Возникает вопрос, почему для здания необходим такой критерий, как могут быть образованы не менее двух помещений и что понимать под строением, в котором можно будет образовать только одно помещение?

¹ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая)// Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17

Данный проект находится на стадии разработки и представляется, что авторы исправят все недоработки и противоречия.

2) Способность участвовать в гражданском обороте независимо от других вещей. Данный признак уже давно используется судами на практике.

В качестве примера можно привести:

- Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. № 4777/08¹, в котором суд признал трубы и канавы, расположенные внутри границ земельного участка «неотъемлемой частью этого участка»;
- Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. № 1160/13², в котором суд постановил, что забор представляет собой сооружение, необходимое для того, чтобы определить границы земельного участка, установить пропускной режим и предотвратить несанкционированный доступ к зданиям, расположенным на участке;
- Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520³, в котором анализируется природа асфальтового покрытия и суд указывает: "...замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью".

Таким образом, для определения того или иного объекта в качестве недвижимости недостаточно установления признака неразрывной связи с землей. Необходимо также определить является ли объект самостоятельной

¹ Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. № 4777/08 // СПС «Консультант Плюс».

² Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 // СПС «Консультант Плюс».

³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».

вещью или же является составной частью другой недвижимой вещи, например земельного участка.

3) Законность. Создание объекта недвижимости должно быть в соответствии с законодательством Российской Федерации, то есть должны быть соблюдены все законы и иные нормативно-правовые акты, градостроительные нормы и правила.

Строение должно быть создано на земельном участке, который предоставлен в установленном законом порядке, имеет соответствующее разрешенное использование, получены все необходимые разрешения. И в процессе возведения соблюдаются все параметры, установленные документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки и иными документами.

Исходя из данного признака, самовольные постройки недвижимостью не являются. Самовольная постройка может получить статус полноценного объекта гражданских прав только в судебном порядке (путем признания права собственности на самовольную постройку) и только после этого данный объект можно именовать недвижимостью.

4) Индивидуальная определенность. Данный признак проявляется в установлении индивидуально-определенных характеристик в виде границ, площади, пространственных ориентиров, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи.

5) Подверженность износу¹. Потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимого имущества по любым причинам. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ характеризует изменения физических свойств объекта недвижимости вследствие неправильного его использования либо

¹ Сажина М.А., Зарайская О.А. Недвижимость в науке и практике // Государственное управление. Электронный вестник. 2016. № 59. С. 189-211.

вследствие естественных причин (старение объекта недвижимости). Функциональный износ отражает несоответствие объекта современным стандартам с точки зрения его архитектурно-эстетического вида, благоустроенности, безопасности, комфортности и других характеристик. Внешний (экономический) износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное негативными изменениями его внешней среды вследствие экономических, политических или других факторов. Физический и функциональный износ могут иметь устранимый и неустраимый характер, внешний износ всегда характеризуется как неустраимый.

б) Долговечность.

В соответствии с различными СНиПами и ГОСТами (ГОСТ Р 54257-2010, СНиП 31-01-2003, СП 54.13330.2011 и др.) здания и сооружения в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) имеют нормативный срок службы от 15 до 150 лет.

Говоря о недвижимости в силу закона, следует указать, что по природе она недвижимостью не является. Данные объекты могут перемещаться в пространстве без ущерба для их назначения. Существует единственный признак, который позволяет считать данные объекты недвижимостью — это прямое указание закона.

Между тем, как справедливо замечает Р.С. Бевзенко «выделение категории недвижимости в силу закона не очень понятно. Тем более непонятно стремление законодателя признать недвижимостью вещи, которые предназначены для перемещения в пространстве (воздушные, морские и речные суда). Если это было связано с желанием подчинить эти объекты регистрационному режиму (такому же, как у подлинных недвижимостей), то для этого нет необходимости идти против природы этих вещей; положения абз. 2 п. 1 ст. 130 Кодекса дают возможность законодателю устанавливать регистрационный режим и в отношении движимых вещей. Если за этим законодательным решением кроется желание подчеркнуть особый территориальный режим пространства внутри соответствующего судна, то

для этого тоже нет необходимости объявлять его недвижимой вещью, так как соответствующий режим возникает в силу норм публичного права¹».

Таким образом, в настоящее время вопрос об объединении столь разнородных объектов в единую правовую категорию и тем более правовой институт представляется нелогичным.

Суммируя все вышесказанное, принадлежность объекта к недвижимости связана с двумя основными признаками, без которых он не может быть признан недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с землей (с земной поверхностью или земной корой, а также с земельным участком) и индивидуальная-определенность объекта.

В литературе также выделяются дополнительные признаки, которые имеют, скорее, атрибутивное значение и подчеркивают особый правовой режим недвижимости:

1) Долговечность

Недвижимость является более долговечной по отношению ко всем другим объектам.

2) Особая процедура рассмотрения судебных споров²

Данный признак выделяется в литературе в качестве следствия признания объекта недвижимостью и проявляется в определении подсудности, необходимости представлять письменные доказательства строго определенной формы, разноотраслевая нормативная база (в силу исторической специфики развития советского законодательства, она сформировалась как соединение множества разнородных по своей правовой природе норм, причем основной массив законодательства в данной области до начала 90-х годов составляли нормы не гражданского права, а иных

¹ Р.С. Бевзенко Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. С. 9.

² Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве России // Право и экономика. 2014. № 8. С. 318

отраслей, получивших самостоятельное от него развитие, – земельного, административного, природоохранного, жилищного и других).

3) Физическая видимость

Данные объекты существуют как материально-вещественная субстанция, их невозможно спрятать, украсть и т.д. Как следствие можно сделать вывод об относительной прозрачности операций с недвижимостью.

2.2. Понятие и признаки линейного объекта

В настоящее время трудно себе представить государство, которое смогло бы стремительно развиваться и прогрессировать без функционирующей системы линейных объектов, имеющих огромное общественное, публичное и экономическое значение.

Но что же такое линейный объект, каковы его признаки, характеризующие его как особую разновидность недвижимости?

Согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации «линейные объекты – это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения¹». В п. 4 ч. 1 ст. 21 Лесного кодекса Российской Федерации в понятие линейного объекта включаются "линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты, а также сооружения, являющиеся неотъемлемой технологической частью указанных объектов²". Статья 51.2 Водного кодекса Российской Федерации устанавливает «Использование водных объектов для целей эксплуатации мостов, подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов осуществляется в соответствии с законодательством РФ без предоставления водных объектов в пользование³».

Е.Л. Наумов указывает: «понятие "линейное сооружение" вызывает ассоциацию с одной вещью (недвижимой). Линейное сооружение как самостоятельное сооружение (не комплексного характера), выступает в

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // СЗ РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

² Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // СЗ РФ, 11.12.2006, № 50, ст. 5278.

³ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ, 05.06.2006, № 23, ст. 2381.

гражданском обороте как недвижимость. У понятия "линейный объект" такой особенности нет. Не всякий линейный объект на практике признается недвижимостью; а с другой стороны, линейный объект может выступать в обороте как сложное, комплексное образование - единый недвижимый комплекс¹».

Однако в Письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 октября 2016 г. N Д23и-4847 сказано, что «линейные объекты, включая подземные, являющиеся сооружениями, введенными в эксплуатацию как объекты капитального строительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с большой степенью вероятности относятся к недвижимости, линейные объекты, не вводимые в эксплуатацию в указанном порядке, скорее всего, не являются недвижимостью²». Данное суждение носит предполагаемый характер, т.е. однозначного ответа на вопрос об отнесении линейных объектов, в том числе линейных сооружений, к объектам недвижимости Министерство экономического развития не дает.

Между тем, далее оно указывает более конкретно: «При этом следует отметить, что некоторые виды линейных объектов будут являться недвижимостью в силу положений законодательства, как, например, линейно-кабельные сооружения связи, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи", относятся к недвижимому имуществу. Также некоторые линейные объекты могут входить в состав единого недвижимого комплекса, являющегося в

¹ Наумов Е.Л. О юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 24

² Письмо Минэкономразвития от 11 октября 2016 г. № Д23и-4847 «Об отнесении линейных объектов к объектам движимого имущества»

соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект¹».

Таким образом, представляется более логичным суждение о том, что для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными признаками недвижимости, а именно: прочной связью с землей, а также индивидуальной определенностью.

Линейный объект и линейное сооружение может включать в себя как движимые, так и недвижимые вещи, связанные между собой физически или технологически.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ «единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь».

Физическая связь предполагает:

1) предполагает неразрывное соединение движимых и недвижимых вещей в целях создания одной недвижимой вещи, служащей единому назначению;

2) физического соединения движимых и недвижимых вещей в единый объект за счет их размещения в границах одного земельного участка с целью использовать по единому назначению.

Технологическая связь подразумевает объединение в совокупность движимых и недвижимых вещей единой технологической целью использования, то есть составляющие элементы комплекса могут не только

¹ Письмо Минэкономразвития от 11 октября 2016 г. № Д23и-4847 «Об отнесении линейных объектов к объектам движимого имущества»

явно сочленяться, т.е. стоять на едином фундаменте, иметь общее механическое крепление и т.д., но и не иметь явного сочленения и находиться на некотором удалении друг от друга, хотя и функционировать только совместно¹.

При этом как верно отмечает Н.Н. Аверченко «не все физически независимое является юридически самостоятельным²». Данный вывод делается из анализа ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой для признания объединенных движимых и недвижимых вещей недостаточно их физического и технологического соединения. Необходимо также юридическое соединение, которое осуществляется посредством государственной регистрации права собственности на совокупность указанных вещей как на одну недвижимую вещь³.

Именно с момента государственной регистрации все составные части единого недвижимого комплекса теряют свое самостоятельное значение и, как следствие, движимая вещь приобретает статус недвижимости, соединение двух изначально самостоятельных недвижимых вещей превращает одну из них в принадлежность другой.

Лапач В.А. называет данное явление правовой иммобилизацией, под которой понимается способ юридического скрепления разных видов имущества, которые в своей совокупности приобретают сверхсуммарный эффект: способность выступать в качестве хозяйственного, экономического

¹ Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11.

² Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11.

³ Болтанова Е.С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России // Имущественные отношения в Рос. Федерации. 2013. №11. С. 51.

комплекса¹. Речь в данном случае идет о том, что в результате правомерных действий по соединению движимого имущества с объектом недвижимости образуется единая вещь с фактическими свойствами и юридическим статусом недвижимости.

Интересным для рассмотрения является вопрос о правовой природе линейного объекта.

Согласно классическому подходу, основанному на римском частном праве, вещи подразделяют на простые, составные и совокупные:

1) Простые вещи - вещи, которые связаны физически и являются однородными. При этом не распадающееся на составные части (раб, бревно, камень и т.п.);

2) Сложные (составные) вещи – вещи, состоящие из нескольких искусственных соединений разнородных вещей, имеющих между собой материальную связь и носящих общее наименование (например, здание, корабль, шкаф). Особенность является то, что части этой сложной (составной) вещей являлись до их соединения отдельными вещами и могли даже принадлежать разным лицам.

3) Совокупность раздельных вещей - вещи, материально не связанные, соединенные только одним общим назначением и именем, например стадо, легион. Это – временные хозяйственные или организационные объединения вещей или лиц².

К.И. Скловский, рассматривая случай реконструкции высоковольтной линии электропередач противопоставляет между собой составную и сложную вещь: «в этом и состоит разница между сложной и составной вещью: сложная вещь – это несколько вещей, тогда как в составной вещи ее

¹ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2002. С. 384

² Римское частное право Под редакцией профессора И.Б. Новицкого и профессора И.С. Перетерского . М., 2000. С. 89.

части (элементы) лишь потенциально могут стать вещами после отделения, но в составе вещи они качеств объекта не имеют¹».

Современное гражданское законодательство не придерживается классического подхода, а использует дихотомическое деление вещей на простые и сложные, что позволяет сделать вывод об отнесении линейных объектов именно к сложным вещам.

Одним из сущностных признаков сложной вещи является дискретность, под которой понимается «качественная, а также физическая и (или) учетная определенность и обособленность от всех других объектов²».

В связи с выделением данного признака возникает вопрос: при объединении дискретных вещей в единую сложную вещь дискретность элементов сложной вещи относительно друг друга утрачивается (ведь составные элементы учитываются как один объект)? Если отвечать на этот вопрос положительно, то необходимо признать, что элементы сложной вещи не отвечают признаку дискретности и являются неопределенными и неотличимыми, а следовательно, в отношении них невозможно установить господство: право собственности возникает в отношении индивидуально определенных вещей, т.е. на сложную вещь в целом, а не на ее элементы (они не дискретны).

Изложенной позиции придерживается Н.Н. Аверченко и определяет данное явление как редуцирование³.

Если же признать, что дискретность элементов сложной вещи сохраняется, то в отношении них допустимо господство: вещные права возникают в отношении сложной вещи, а также они могут быть установлены на ее элементы (они дискретны, а значит, способны к индивидуализации).

¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. 2010. С. 900.

² Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2002. С. 384

³ Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 11

Данная точка зрения основывается на мнении Д.И. Мейера, который указывал, что «равным образом нет общей собственности, когда вещь состоит из нескольких частей и каждая из них имеет своего собственника, потому что как скоро материальная часть каждого собственника может быть определенно указана, то уже нет общей собственности, а представляется совокупность отдельных собственности. Например, одному лицу принадлежит картина, другому - рама картины; одному лицу принадлежит алмаз, другому - оправа алмаза. Ни в одном из этих случаев нет общей собственности, потому что каждая часть имеет своего особого собственника...¹»

Между тем, формулировка ст. 134 ГК РФ «...действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное» позволяет говорить о существовании дискретности, так как условиями договора может быть предусмотрена разная правовая судьба для составных частей сложной вещи.

Таким образом, современное российское право в понятие сложной вещи включает как вещи, имеющие непосредственную физическую связь между элементами, так и вещи, такой связи не имеющие. Следовательно, в обоих случаях элементы сложных вещей могут быть предметом отдельных сделок и прав только после выявления их потенциальной дискретности.

Е.Л. Наумов указывает, что на основе такого подхода российского законодателя «имеет значение не характеристика вещи как сложной или составной, а ее делимость, определяющая возможность дискретности ее элементов исходя из юридической природы вещи. Существование вещных прав на элементы сложной вещи противоречит экономической целесообразности, так как это приведет к разрушению единой вещи и утрате либо уменьшению ее стоимости. Дореволюционное российской

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003. 831 с.

законодательство и доктрина признавали линейные объекты (железные дороги со всеми их принадлежностями) недвижимым имуществом, обладающим свойством неделимости. Современные ученые и судебная практика также исходят из того, что комплексные объекты являются неделимыми... Иными словами, линейный объект представляет собой сложную неделимую вещь¹».

Однако с данным выводом вряд ли можно полностью согласиться. В письме Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения» указано, что «в соответствии с пунктом 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Само по себе наличие в составе вещи составных частей не свидетельствует о том, что такая вещь является делимой. На основании вышеизложенного проведение кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах, образованных в результате раздела автомобильной дороги, допускается только в случае, если такая автомобильная дорога является делимой вещью. Кроме того, в результате преобразования исходного объекта образуются объекты того же вида, что и исходный объект, то есть в результате раздела автомобильной дороги могут быть образованы только автомобильные дороги²».

Таким образом, линейный объект является делимой вещью в том смысле, что его раздел допускается только в виде преобразования исходного объекта на объекты того же вида. Это может быть необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные участки железной дороги

¹ Наумов Е.Л. о юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 26

² Письмо Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения»

между соседними филиалами, находящимся в разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной дороги и т.д.

При этом результат раздела обязательно подлежит государственной регистрации, т.е. новые объекты должны стать юридически самостоятельными.

Раздел линейного объекта, который приведет к его разрушению или изменению его назначения, недопустим.

Что касается классификации линейных объектов, то исходя из анализа действующего законодательства используются следующие основные классификации¹:

1. В зависимости от связи с землей:

- надземные (воздушные);
- наземные (поверхностные);
- подземные.

2. В зависимости от назначения линейного объекта:

- канализационные коллекторы;
- трубопроводы;
- линии связи;
- водоводы;
- транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии);
- газопроводы;
- электрические сети;
- водоводы и водопроводы;
- нефтепроводы;
- коллекторы.

¹ Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

3. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят линейные объекты:

- исключающие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии);
- частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);
- не затрагивающие режим использования земельного участка (линии связи, все виды трубопроводов выполненных подземным способом и т.д.).

На основе имеющегося многообразия линейных объектов, можно сделать вывод, что каждая разновидность линейного объекта имеют свою отраслевую специфику, что делает сложным в определении однозначного понятия «линейного объекта» на уровне законодательства.

Тем не менее, на основе вышеизложенного можно выделить следующие признаки линейного объекта:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его ширину¹;
2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;
3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
4. Объект является сложной вещью;
5. Объект прочно связан с землей;
6. Индивидуальная определенность объекта.

¹ Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 N 68 "Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи"

Таким образом, линейный объект – это совокупность физически и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная недвижимая вещь.

3. Оборотоспособность линейных объектов

3.1. Линейный объект и земельный участок

Рассматривая земельно-правовое регулирование отношений, можно обнаружить, что до 1 марта 2015 г. не выделялись линейные объекты. Только в ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» упоминалось, что лица, владеющие линейными объектами, могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности или аренду¹. Соответственно, порядок предоставления земельных участков для линейных объектов был аналогичен порядку предоставления участков для строительства зданий, строений, сооружений, не относящихся к линейным, то есть процедура выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта. Практически такой порядок предоставления земельных участков в целях строительства линейных объектов применить невозможно. Это обусловлено тем, что в связи со значительной протяженностью линейных объектов такая процедура должна была проводиться в каждом муниципальном образовании. В новой редакции ЗК РФ образование земельных участков для размещения линейных объектов федерального, регионального и местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ)².

На сегодняшний день существуют следующие особенности образования (формирования) земельных участков для размещения линейных объектов:

¹ Федеральный закон РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 08.06.2015) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4148.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4147

1. Образование земельных участков для реконструкции, строительства линейных объектов федерального, регионального и местного значения осуществления в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ).

Проекты межевания территорий готовятся в соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

При этом, если проект межевания территории предназначен для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, то он включает чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

Таким образом, учет проекта межевания территории при образовании земельных участков позволяет учесть все особенности развития соответствующей территории, в том числе установленные ограничения в использовании объектов недвижимости, а также планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры.

2. Требование о недопустимости образования земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков не распространяется на земельные участки, образуемые для размещения линейных объектов (ч. 7 ст. 11.9 ЗК РФ);

3. Требования градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ).

Следовательно, не распространяются требования регламента к образуемым земельным участкам в части предельных размеров земельных участков (ч. 2 ст. 11.9 ЗК РФ).

Что касается вопроса о предоставлении земельных участков для размещения линейных объектов, то серьезное изменение в отношении порядка предоставления земельных участков внес Закон № 171-ФЗ¹. Как сказано в Пояснительной записке к проекту этого закона, он разработан во исполнение поручений Президента РФ от 26.10.2012 № Пр-2869, плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства РФ от 29.07.2013 № 1336-р. Основной причиной разработки данного законопроекта является тот факт, что нормативно-правовое регулирование порядка предоставления земельных участков в целях строительства имело множество пробелов и противоречиво, что создавало условия для злоупотреблений со стороны органов государственной власти и местного самоуправления.

В частности, ранее существовавшее нормативно-правовое регулирование предусматривало два способа предоставления для строительства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- с предварительным согласованием места размещения объекта;
- без предварительного согласования места размещения объекта.

Однако при применении данных способов не учитывались особенности размещения линейных объектов, так как отсутствовала норма права (федеральный закон), который бы регламентировал порядок и степень участия каких-либо государственных органов, органов местного

¹ Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2014. № 26 (ч. 1). Ст. 3377/

самоуправления или различных организаций в процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

В результате принятия Закона № 171-ФЗ процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов существенно упростилась¹:

1) В ЗК РФ была добавлена новая глава 5.3 - «Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности». В данной главе перечислены случаи установления сервитута, к которым отнесено в том числе размещение линейных объектов (ст. 39.23 ЗК РФ). При этом ст. 39.24 ЗК РФ детально урегулирован вопрос заключения таких соглашений со стороны правообладателей таких земельных участков, что существенно упрощает возможность размещения линейных объектов на условиях частного сервитута.

2) Введена ст. 39.8. Пунктом 2 части 8 данной статьи установлен срок действия договора аренды земельного участка для размещения линейных объектов - 49 лет². Самигуллина А.Р. считает, что в данном случае говорится о линейных объектах, строительство которых началось до введения в действие Закона № 171-ФЗ, поскольку в новой редакции ЗК РФ отсутствует механизм размещения линейных объектов на арендованном у государства земельном участке³.

¹ Федеральный Закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2014. № 26 (ч. 1). Ст. 3377

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4147

³ Самигуллина А.Р. Размещение линейных объектов после 01.03.2015 г. // Научное сообщество студентов XXI столетия. Естественные науки: сб. ст. по мат. XXXII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 6 (31).

3) Часть 13 ст. 39.8 ЗК РФ закрепляет, что договор аренды, заключенный в отношении земельного участка, полностью или частично расположенного в охранной зоне линейного объекта, то он должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, занимающейся эксплуатацией линейного объекта, к этому объекту в целях обеспечения его безопасности. При этом для обеспечения доступа к объектам должен быть оформлен надлежащим образом сервитут, так как установление такой обязанности не означает возникновение права на свободный проход через земельный участок и использование его в целях эксплуатации линейных объектов.

4) Статьей 39.33 ЗК РФ введен новый институт, предусматривающий возможность использования публичных земельных участков без их предоставления и без установления сервитута. В качестве примера можно привести складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения реконструкции, строительства линейных объектов федерального, регионального или местного значения, строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), реконструкции.

В таких случаях использование земельных участков и земель осуществляется на основании разрешения (ч. 2 ст. 39.33 ЗК РФ), выдаваемого органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение соответствующими земельными участками или землями.

Таким образом, существенно упростилась процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов.

По современному российскому законодательству земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на вещном праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗК РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), праве аренды, так и использоваться им без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ).

Принятие п. 4 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ расширило случаи аренды земельных участков для размещения линейных объектов без проведения торгов. Так, в частности, без проведения торгов осуществляется предоставление земельных участков в аренду для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Минэкономразвития России) от 12 января 2015 года № 1¹ утвержден перечень необходимых документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов. В данном приказе содержится указание на случаи, когда предоставление тех или иных документов не требуется. Так, в частности в случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов регионального или местного значения приказ содержит указание на то, что документ "Справка уполномоченного органа об отнесении объекта к объектам регионального или местного значения" (далее - Справка) прилагается к заявлению.

Данный документ не требуется в случае размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, не относящихся к объектам регионального или местного значения. Также его представление не требуется в случае размещения объекта федерального значения. Данная справка является документом, подтверждающим соблюдение требований,

¹ Приказ Минэкономразвития России от 10.02.2016 № 55 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. N 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", № 15, 11.04.2016.

установленных пунктом 4 статьи 9 ГрК РФ, в случае размещения объектов регионального или местного значения.

Минимизация многих бюрократических процедур, таких как принятие решений о предоставлении земельного участка, об образовании земельного участка, предварительное согласование места размещения объекта, позволило сократить срок оформления прав на земельный участок для размещения линейного объекта.

Что касается публичного и частного сервитута, то до 1 марта 2015 года законодательство ограничивало возможность их применения. Так, формулировка ст. 274 ГК РФ «Сервитут может устанавливаться для ... прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов...» содержала ограниченный перечень линейных объектов, а также отсутствующее в законодательстве понятие «прокладка».

В настоящее время в ст. 274 ГК РФ уточнены цели установления сервитута (нужд собственника господствующего объекта): закреплена допустимость осуществления строительства, реконструкции и (или) эксплуатации всех линейных объектов на основании соответствующего соглашения.

Статьей 39.23 ЗК РФ нормативно закреплён порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.25 ЗК РФ в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, регламентирован размер платы за сервитут. Порядок определения платы устанавливается Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. (Так, например, в отношении федеральных земельных участков размер платы установлен Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 (2 способа определения платы): 1) 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка в год; 2) разница между рыночной стоимостью прав на земельный участок до и после

установления сервитута, определяемая независимым оценщиком (в случае если земельный участок предоставлен третьим лицам).

Говоря об использовании земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления участков и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ), то можно отметить, что необходимость введения данного института обусловлена существенными экономическими и административными издержками (необходимость образования земельного участка, его кадастрового учета, оформления какого-либо права и т.д.) юридических лиц - собственников линейных объектов.

Согласно ч. 1 ст. 39.33 ЗК РФ условиями для данного вида использования земельных участков являются:

- земельные участки не должны быть закреплены за гражданами и ЮЛ;
- отсутствие платы.

Возможность использования земель и земельных участков без установления сервитута и без их предоставления допускается в том числе в случае складирования техники для обеспечения строительства, строительных и иных материалов, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения в случаях строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы).

Использование земельных участков и земель в данном случае происходит на основании разрешения, которое выдает орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение соответствующими землями.

При этом следует учитывать тот факт, что действие разрешения на использование земель или земельного участка прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу – третьему лицу (ч. 2 ст. 39.34 ЗК РФ). Таким образом, можно сделать вывод, что степень юридической защиты права на использование земельного

участка на основании разрешения является более низкой по сравнению с вещными правами, а также арендой и правом безвозмездного пользования.

Также необходимо отметить что такое разрешение не освобождает лиц, которым оно выдано, от обязанности соблюдать требования законодательства в области охраны окружающей среды и земельного законодательства. В частности, на этих лиц возлагается обязанность по выполнению необходимых работ по рекультивации таких земель или земельных участков, по приведению земель или земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с разрешенным использованием.

В случае прекращения действия разрешения лицо вправе использовать часть такого земельного участка на условиях сервитута, если это не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием (п.п. 4 и 5 ст. 39.16 ЗК РФ).

Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, определены Постановлением Правительства Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов"¹. В данный перечень, в том числе включены отдельные виды линейных объектов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

¹ Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" // "Собрание законодательства РФ", 15.12.2014, № 50, ст. 7089.

В случае, если линейный объект не включен в указанный перечень, то заинтересованное лицо вправе обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

Интересным для рассмотрения также является вопрос о реализации принципа единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости применительно к линейным объектам.

В юридической доктрине¹ существуют различные классификации линейных объектов:

1. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят ЛО, выделяются:

- исключающие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии);
- частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);
- не затрагивающие режим использования земельного участка (линии связи, все виды трубопроводов выполненных подземным способом и т.д.).

2. В зависимости от связи с землей все линейные объекты можно разделить:

- надземные (воздушные);
- подземные;
- наземные (поверхностные).

По общему правилу единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости реализуется в отношении всех линейных объектов и земельных участков, на которых они располагаются.

¹ Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

Однако в судебной практике выработаны исключения в отношении подземных линейных объектов в случае их продажи лицом, которому принадлежит право собственности как на сам объект, так и на земельный участок (см., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.02.2015 по делу № А41-26411/2014; правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации, приведенной по результатам рассмотрения аналогичного спора в определении от 05.05.2015 № 305-КГ15-4589; Постановление ФАС ЗСО от 23.03.2016 г. по делу № А70-9108/2015).

В соответствии с ч. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

При этом системное толкование положений статей 23, 78, 89, 90 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающих возможность установления публичного сервитута, возможность использования земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель для осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений) без изменения категории участков, возможность установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель для обеспечения эксплуатации объектов энергетики, позволяет сделать вывод о том, что нахождение инженерных коммуникаций в пределах границ земельных участках под поверхностью земли для собственников инженерных коммуникаций не порождает каких-либо вещных прав в отношении данных земельных участков.

Правоприменителем допускается продажа подземного линейного объекта собственником данного объекта, а также земельного участка, под которым данный объект располагается, без обязательного перехода права собственности и на земельный участок. При этом на земельный участок в данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

Таким образом, особенности размещения линейных объектов на земельных участках проявляются:

1) При образовании земельного участка:

При образовании земельных участков обязательно учитываются особенности развития соответствующей территории, в том числе установленные ограничения в использовании объектов недвижимости, а также планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры. Данный учет происходит в связи с тем, что образование происходит в соответствии с проектом межевания территории, .

На земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, градостроительные регламенты не распространяются (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ).

2) При предоставлении земельного участка:

Земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на вещном праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗК РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), праве аренды, так и использоваться им без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ).

3) Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости.

В правоприменительной практике выработаны исключения в отношении действия данного принципа при продаже подземного линейного объекта собственником данного объекта без обязательного перехода права собственности и на земельный участок. При этом на земельный участок в данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

3.2. Регистрация прав на линейные объекты

Согласно п. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ (далее – Закон о регистрации), государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является документом, удостоверяющим соответствие построенного, реконструированного линейного объекта – проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также выполнение реконструкции, строительства линейного объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

В части 3 ст. 55 ГрК РФ предусмотрен перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию. К ним в том числе относятся правоустанавливающий документ на земельный участок и разрешение на строительство.

Непредставление правоустанавливающего документа на земельный участок является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию (ч. 6 ст. 55 ГрК РФ).

Таким образом, по общему правилу, приобрести право собственности на созданный линейный объект возможно тогда, когда у лица,

¹ ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

приобретающего право собственности существуют права на земельный участок, отведенный для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Следовательно, для государственной регистрации права собственности на вновь созданный линейный объект необходимы правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

После представления документов на государственную регистрацию и проведения правовой экспертизы в порядке, предусмотренном ст. 29 Закона о регистрации государственный регистратор принимает решение о наличии либо отсутствии оснований для государственной регистрации прав.

Также необходимо отметить, что существуют некоторые особенности государственной регистрации прав на подземные линейные объекты, которые изложены в письме Минэкономразвития РФ от 4 марта 2016 г. № 6013-ПК/Д23и:

«Частями 6, 8 статьи 90 ЗК РФ предусмотрено, что в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта земельные участки могут предоставляться исключительно для размещения наземных объектов, в том числе необходимых для строительства подземных сооружений. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ЗК РФ, не требуется.

Следует также отметить, что, исходя из приведенных положений ЗК РФ, образование земельных участков для эксплуатации объектов недвижимого имущества осуществляется только в случае, если эти объекты являются наземными.

Принимая во внимание изложенное, необходимость оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения, в том числе сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-

направленного бурения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, земельным законодательством не предусмотрена».

Таким образом, если создаваемое сооружение состоит из наземных и подземных элементов, то при государственной регистрации прав на такие объекты представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется.

В юридической литературе¹ существует две позиции о правовом режиме линейного объекта:

- 1) является самостоятельным объектом недвижимости;
- 2) является неотделимым улучшением земельного участка.

Необходимость достижения единства в определении критериев правовой квалификации линейного объекта в системе объектов имущественных отношений необходимо для решения вопроса о правовых гарантиях защиты прав собственников и иных правообладателей земельных участков при размещении линейных объектов. Это обусловлено тем, что в правоприменительной практике встречаются сложности в квалификации линейного объекта в качестве объекта недвижимости или в качестве неотделимого улучшения земельного участка.

Градостроительный кодекс понимает под такими объектами сети инженерно-технического обеспечения линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»² (далее – Закон о переводе земель) раскрывает понятие линейного объекта через перечисление объектов права - дороги, линии связи, линии электропередачи,

¹ Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163

² ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" // "Собрание законодательства РФ", 27.12.2004, № 52 (часть 1), ст. 5276.

железнодорожные линии, нефте-, газо- и иные трубопроводы и другие подобные сооружения. В этих двух законодательных актах перечень линейных объектов является открытым.

В связи с вышесуществующими определениями возникает спорный вопрос об отнесении к линейным объектам так называемых «площадных» сооружений. Данное обстоятельство вызывает сложности в определении правового режима созданного объекта в каждом конкретном случае.

В частности, ФАС Северо-Кавказского округа указал: в случае, когда на части земельного участка проложили определенное покрытие (асфальт, бетон, щебень) для стоянки или проезда автотранспортных средств или в целях его благоустройства, то этот объект не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение земельного участка. По существу данные объекты несут вспомогательную функцию, не имеют самостоятельного назначения и не должны препятствовать использованию земельного участка для иных целей¹.

Частично данную проблему пытались разрешить введением в Градостроительный кодекс РФ понятия объекта 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).

Таким образом, в тех случаях, когда линейный объект характеризуется всеми признаками недвижимости, регистрация права собственности на него возможно только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство.

¹ См.: Определение ВС РФ от 29.05.2017 г. по делу № № 308-ЭС17-5500, постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 22.06.2012 № Ф08-2485/12 по делу № А53-19718/2011, ФАС Поволжского округа от 24.02.2012 № Ф06-481/12 по делу № А57-6778/2011, Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2013 № 10АП-3331/13, // СПС «КонсультантПлюс».

В ст. 39.1 ЗК РФ определены основания возникновения прав на земельные участки в порядке предоставления из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности:

- 1) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование;
- 2) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 3) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 4) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование.

Перечисленные основания не включают соглашение об установлении сервитута, что исключает распространение на данные отношения норм о предоставлении земельных участков.

Между тем, сервитут является одним из самых распространенных способов использования земельного участка для линейных объектов, который устанавливается без проведения торгов, что существенно упрощает процедуру предоставления земельного участка.

В связи с этим возникает вопрос: на каком основании будет осуществляться государственная регистрация прав на линейные объекты, размещенные на земельных участках, обремененных сервитутом.

Ранее, закрепленные ст. 5 ЗК РФ перечень правообладателей земельных участков, не относил обладателя сервитута к таковым. Глава VI ЗК РФ «Права и обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков» также не распространяет свое действие на правоотношения, возникающие на основании сервитута. Не определен в законодательстве также режим собственности на объекты, созданные на основании сервитута.

Некоторые авторы считают, что в законодательство необходимо внести изменения, дополнив ст. 39.1 ЗК РФ нормой, которая будет предусматривать соглашение об установлении сервитута как основание возникновения прав на земельные участки в порядке предоставления из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Также необходимо дополнить вышеуказанную ст. 5 ЗК РФ нормой, предусматривающей обладателя сервитута в качестве правообладателя земельного участка¹.

Между тем, главой V.7 ЗК РФ установлена, что в случае принятия решения об установлении публичного сервитута орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, обязан направить в орган регистрации прав копию решения об установлении публичного сервитута. После чего Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости.

Интересным является вопрос о строительстве линейного объекта на чужом частном земельном участке, который не находится в государственной или муниципальной собственности. В данном случае в российском праве используется конструкция договора аренды. Недостатком этой модели является «произвол» собственника (арендодателя) в решении вопросов об изменении и прекращении права пользования земельным участком².

Также необходимо обратить внимание на то, что договор аренды (как и любой другой договор) подчиняется принципу свободы договора. Это означает, что его содержание может быть изменено сторонами (по сравнению с тем, как оно урегулировано законом).

¹ А.П. Лиманская Правовые вопросы государственной регистрации прав на линейные объекты // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2017. № 1. С. 103-105

² Бевзенко Р. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства // URL: <https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo>

В случае необходимости получения прав на земельный участок в целях размещения линейного объекта арендодатель может настаивать на включение в договор аренды условий, которые снижают уровень юридической защиты землепользования для арендатора: право арендодателя на отказ от договора; право арендодателя в одностороннем порядке менять арендную плату и т.д. Все эти факты делают договор аренды рисковым для лица, планирующего размещение линейного объекта.

Таким образом:

1) для решения вопроса о регистрации прав на линейный объект, необходимо квалифицировать его в качестве недвижимого имущества. В этом случае регистрация права собственности на него возможно только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство;

2) в тех случаях, когда линейный объект является подземным, то при государственной регистрации прав на такие объекты представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется;

3.3. Сделки с линейными объектами

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В современной России невозможно успешно и эффективно развивать инфраструктуру без строительства линейных объектов. Их наличие делает возможными выработку энергии, создание новых производств, организацию логистики для передачи и получение сырья, продукции и т.д. В связи с исключительной важностью линейных объектов на территории России большое их количество используется в целях общего пользования (например, улицы, тротуары, береговые полосы, мосты, пристани, автомобильные дороги и т.д.).

Признак оборотоспособности позволяет установить юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя границы осуществления субъективного права, т.е. он является неотъемлемым качеством имущественных и личных неимущественных прав¹. Так как в законодательстве отсутствует легальное определение, в юридической науке оборотоспособность определяют как «свойство объектов прав, которое позволяет совершать в отношении них различного рода сделки и иные действия, направленные на их отчуждение и переход в рамках гражданских правоотношений»².

В соответствии со ст. 129 ГК РФ в зависимости от оборотоспособности все вещи можно разделить на:

1) Оборотоспособные. К таким относятся все вещи, которые могут свободно отчуждаться, переходить от одного лица к другому в порядке

¹ Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. №1. С. 26—29.

² Рожкова М.А. Оборотоспособность объектов гражданских прав // Закон. 2009. №3. С. 212—218.

универсального правопреемства (реорганизация юридического лица, наследование). Вещи признаются оборотоспособными, если иное прямо не установлено законодательством;

2) Ограниченные в обороте. Это такие вещи, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, либо приобретение или отчуждение которых допускается по специальному разрешению. Ограничение в отношении оборотоспособности вещей устанавливаются законодательством.

Пункт 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно названной норме все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Таким образом, оборотоспособность линейных объектов зависит от оборотоспособности земельных участков, над или под которыми они располагаются.

Наибольшую специфику представляют линейные объекты общего пользования, находящиеся на землях населенных пунктов – тротуары, мосты, береговые полосы, улицы, пристани и т.д. Они характеризуются тем, что призваны служить общему пользованию граждан и в то же время являются муниципальной собственностью. В отношении данных земель исключается частная собственность (ст.28 Федерального закона от 21.12. 2001г. «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹), в то время как по отношению к дорогам за рамками населенных пунктов допускается установление частной собственности при установлении ограничений права.

По общему правилу земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги,

¹ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О приватизации государственного и муниципального имущества"// "Собрание законодательства РФ", 28.01.2002, № 4, ст. 251.

железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) не являются ограниченными в обороте.

Между тем, изъятыми из оборота являются земельные участки, на которых расположены линии связи, коммуникации, инженерно-технические сооружения, возведенные в интересах охраны и защиты государственной границы РФ (ч.4, 5 ст. 27 ЗК РФ). Ограниченными в обороте являются земельные участки, предназначенные для реконструкции, строительства и (или) эксплуатации объектов внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, морского транспорта, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта, сооружений судоходства и навигационного обеспечения воздушного движения, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения. В отношении названных земель не допускаются совершение сделок и передача их в частную собственность, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, Лиманская А.П. делает вывод, что на земельные участки под линейными объектами, которые предназначены для общего пользования граждан и находятся в государственной собственности, не может сохраняться право частной собственности, поскольку в данном случае собственник земельного участка не может реализовать свои права владения земельным участком и применить вещно-правовые (в отношении владения) способы защиты права. То есть, в случае если на таких земельных участках размещаются указанные выше объекты, то это должно быть квалифицировано как фактическое изъятие земельного участка¹.

При совершении сделки с нарушением условий об ограничениях оборотоспособности земельных участков такая сделка является ничтожной, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

¹ А.П. Лиманская Правовое регулирование предоставления земельных участков для размещения линейных объектов // Российское правосудие. 2017. № 2. С. 77-84.

При этом необходимо заметить, что на сегодняшний день увеличивается количество частных автомобильных дорог, заключаются соглашения о строительстве автомобильных дорог на основе государственно-частного партнерства. Существует тенденция вовлечения линейных сооружений в гражданский оборот¹, в том числе в категорию объектов, имеющих стратегическое значение. Ярким примером тому является принятие федерального закона «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства». В связи с этим проблема оборотоспособности линейных объектов становится все более актуальной.

Рассмотрим данную проблему на примере автомобильных дорог.

Среди ученых существуют различные мнения об оборотоспособности автомобильных дорог:

1) Одна группа ученых (И.Ю. Карлявин, С.А. Бабкин²) относит автомобильные дороги к объектам, изъятым из гражданского оборота. Такого мнения придерживается С.А. Бабкин, по мнению которого автомобильные дороги общего пользования являются объектами изъятыми из гражданского оборота, поскольку являются исключительно государственной собственностью³. Карлявин И.Ю. полагает, что поскольку собственность на автомобильные дороги принадлежит государству и муниципальным образованиям, то сделки, влекущие за собой смену собственника, совершаться в отношении них не могут.

2) Другая группа ученых считает, что автомобильные дороги относятся к объектам, ограниченным в гражданском обороте. Так, Н.К.

¹ Лукьянцева Н.В. Правовой режим линейных сооружений : автореф. дис. ... канд. юр. наук. Минск, 2015

² Карлявин И.Ю. Гражданско-правовой режим автомобильных дорог общего пользования в Российской Федерации : дис. ... канд. юр. наук. М., 2007. С. 108.

³ Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 61.

Науменков, рассматривая ст. 6 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ делает вывод, согласно которому «так как автомобильные дороги федерального, регионального, межмуниципального и местного значения находятся исключительно в собственности вышеуказанных публично-правовых образований, то это позволяет говорить об ограниченной оборотоспособности указанных объектов»².

З) Третья группа ученых утверждает, отталкиваясь от значения и вида разрешенного пользования автомобильной дороги, для определения оборотоспособности конкретной автомобильной дороги необходимо использовать дифференцированный подход,³.

Части 2-10 ст. 6 Закона об автомобильных дорогах прямо закрепляют, что автомобильные дороги федерального, регионального, межмуниципального и местного значения могут находиться исключительно в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, законодатель относит указанные объекты к категории ограниченных обороте в силу того, что они могут находиться в собственности определенных субъектов (ч. 2 ст. 129 ГК РФ).

¹ Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". // "Собрание законодательства РФ", 12.11.2007, № 46, ст. 5553.

² Науменков Н.К. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 8 ноября 2007 г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Доступ из правовой системы «КонсультантПлюс»

³ А.Т. Наниев К вопросу об оборотоспособности автомобильных дорог. // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2016. № 2. С. 63-68.

В связи с этим интересным является определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу №А41-25635/2009, в котором Высший Арбитражный Суд РФ подтвердил довод десятого арбитражного апелляционного суда, который в своем Определении указал «включение в план приватизации Машиностроительного управления асфальтобетонной подъездной дороги, входящей в состав имущества, приватизируемого управления, правомерным, так как доказательств отнесения данной дороги к дорогам общего пользования нет¹.

Таким образом, можно сделать вывод, что вопрос об оборотоспособности автомобильной дороги должен решаться в каждом конкретном случае на основе дифференцированного подхода, исходя из значения и вида разрешенного пользования автомобильной дороги.

Также необходимо рассмотреть вопрос оборотоспособности линейных объектов, размещаемых на основе государственно-частного партнерства (например, платные автомобильные дороги и т.д.).

Транспортная инфраструктура является важнейшим элементом функционирования современной экономической системы. Для экономической интеграции, создания непрерывно действующей системы ресурсных потоков, ускорения процессов для взаимодействия между субъектами экономической деятельности необходимо создание полноценно функционирующих логистических узлов, объединяющих между собой значительное количество регионов.

Введенный в действие в 2015 г. Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² указывает на то, что право частной

¹ Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу №А41-25635/2009 // СПС «КонсультантПлюс»

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и

собственности на реконструируемые и создаваемые объекты общественной инфраструктуры возможно. Данные изменения законодательства имеют огромное значение для развития экономики страны и формирования инфраструктуры для строительства новых промышленных и технологических объектов. Однако законодатель не внес соответствующие изменения в Закон об автомобильных дорогах.

Между тем, зарубежный опыт применения механизмов государственно-частного партнерства в целях развития транспортной инфраструктуры позволяет сделать вывод о достаточно высокой эффективности использования подобных форм взаимодействия. Так, в частности, на основании данных, проанализированных В.С. Подгорновым¹, на основании государственно-частного партнерства в Испании построено 2,6 тыс. км. платных автомобильных дорог – 84,8% от всех скоростных дорог; во Франции – 7,9 тыс. км. – 80,6% от всех скоростных дорог; в Японии – 9,2 тыс. км. – 60,9% от скоростных дорог).

Необходимо понимать, что ни один проект государственно-частного партнерства не может быть реализован без понятной для частного инвестора выгоды.

В связи с этим законодателю необходимо вносить системные изменения в российское законодательство по вопросу об оборотоспособности линейных объектов (в том числе автомобильных дорог необщего пользования федерального, регионального и местного значения), возможности перехода их в частную собственность. Это позволит избежать негативных моментов при осуществлении проектов государственно-частного партнерства на территории Российской Федерации, а также окажет

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4350.

¹ Подгорнов В.С. Зарубежный и отечественный опыт реализации проектов строительства платных автодорог на основе государственно-частного партнерства // ТДР. 2012. №6-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-i-otechestvennyy-opyt-realizatsii-proektov-stroitelstva-platnyh-avtodorog-na-osnove-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva> (дата обращения: 17.02.2019).

благоприятное влияние на развитие правоотношений и привлечения инвесторов для реализации данных проектов.

Заключение

Подводя итог исследованию можно сделать следующие выводы.

Принадлежность любого объекта к недвижимости по природе связана с двумя основными признаками, без которых он не может быть признан недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с землей (с земной поверхностью или земной корой, а также с земельным участком) и индивидуальная-определенность объекта.

Для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными признаками недвижимости.

По своей правовой природе линейный объект является сложной делимой вещью в том смысле, что его раздел допускается только в виде преобразования исходного объекта на объекты того же вида. Это может быть необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные участки железной дороги между соседними филиалами, находящимся в разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной дороги и т.д.

В качестве признаков линейного объекта можно выделить:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его ширину;
2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;
3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
4. Объект является сложной вещью – состоит из совокупности движимых и недвижимых таким образом, который предполагает их использование по общему назначению;
5. Объект прочно связан с землей - перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно;

6. Индивидуальная определенность объекта - наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных участка или участка недр.

Линейный объект представляет собой совокупность физически и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная недвижимая вещь.

В современном российском законодательстве, в том числе благодаря принятию Закона № 171-ФЗ, который внес серьезные изменения в отношении порядка предоставления земельных участков для размещения линейных объектов, заметно упростилась процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов.

Но между тем, в связи с тем, что в законодательстве Российской Федерации отсутствует легальное определение линейного объекта, в большинстве случаев на практике права на земельные участки собственников или владельцев линейных сооружений не оформлены надлежащим образом. Этому обстоятельству также способствует в перечне оснований возникновения прав на земельные участки (ст. 39.1 ЗК РФ) сервитута, что делает открытым вопрос о государственной регистрации прав на линейный объект, размещенный на таком земельном участке.

В связи с этим в современной юридической практике есть мнение, что с целью обеспечения устойчивости прав на земельные участки в сфере строительства (размещения) линейных объектов – необходимо ввести в систему вещных прав «права застройки», которое имеет своей целью дать твердое правовое основание строительству линейных объектов, гарантируя

длительный характер и неизменность установленного договором права застройки. Данное право можно охарактеризовать как долгосрочное, вещное, наследственное и отчуждаемое, возмездное права владения и пользования земельным участком.

Также с учетом уклона российского законодательства на его развития для обеспечения развития экономики страны и формирования инфраструктуры для строительства новых промышленных и технологических объектов, в частности, принятие Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Необходимо вносить системные изменения в российское законодательство по вопросу об оборотоспособности линейных объектов, возможности перехода их в частную собственность.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 03.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
5. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
7. Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 № 68 "Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи" // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 8. Ст. 650.
8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».
9. Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. № 4777/08 // СПС «Консультант Плюс».
10. Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 // СПС «Консультант Плюс».
11. Абрамов В. В. Возникновение и переход права собственности на гидротехнические сооружения // Юридический мир. 2011. № 9. С. 67.
12. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС «Консультант-Плюс». Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Асаул. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.
13. Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб. 2005. 23 с.
14. Анисимов А. П., Доржи-Горяева Э. В., Рыженков А. Я. 18 тезисов о правовом режиме особо охраняемых территорий // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8. С. 16–21.
15. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая, вторая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. 102 с.

16. Бевзенко Р.С. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства // URL: <https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo>
17. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») [Электронный ресурс] //Закон.ру. URL: https://zakon.ru/blog/2015/12/18/что_такое_nedvizhimaya_veshh_kommentarij_k_opredeleniyu__303es155520__delo_omega_lajn (дата обращения: 10.11.2017).
18. Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности России / В.С. Белых. — М.: Проспект, 2005. — 432 с.
19. Болтанова Е.С. Классификация застроенных земельных участков // Вестник ТГУ. 2012. №4. С. 88-96
20. Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91
21. Гражданский Кодекс РСФСР 1922 г. — М.: ГосЮрИздат. 1952.
22. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011. 458 с.
23. Гришаев С. И. Понятие виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. № 12. С. 102-108. 2.
24. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости // Хозяйство и право. 2006. № 2. С. 99–104.
25. Д.А. Юрченко Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 11. С. 88-94.
26. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4 - 29.
27. Железнов, Д. С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: автореф. дис. ... к. ю. н. М., 2014.
28. Жернаков Д. В. О правовом режиме подземных сооружений // Российский юридический журнал. 2014. № 4.
29. Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 4. С. 160-163.
30. Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. — № 6. — 2006.

31. Иващенко А.А. Коммерческие сделки («предпринимательские сделки») и «предпринимательская деятельность»: соотношение понятий / А.А. Иващенко // Гражданское право и гражданский процесс. — 2011. — № 3(35). — С.145-148.
32. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8.[Электронный ресурс // URL: <http://www.lawmix.ru/comm/8801/33808> (дата обращения: 10.11.2017).
33. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск, 2002. 226 с.
34. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс», 2002. 384 с.
35. Лепехин П.П., Лепехина Особенности правового режима линейных объектов электросетевого хозяйства // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. 2015.
36. Липатов П. Защитить российского собственника / П. Липатов // Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. – М., 2002.
37. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. – 2014. – № 3. – С. 7–10.
38. Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. № 6. С. 25.
39. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9–12.
40. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.
41. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003. 831 с.
42. Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве России // Право и экономика. 2014. № 8. 318 с.
43. Наумов Е.Л. о юридической природе линейного объекта // Законодательство. 2015. № 7. С. 24-29.
44. Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопр. недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 21–24.
45. Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: Межвузовский сб. науч. трудов. М., 2002. с. 181.
46. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2013.

47. Потяркин Д. Е. Автомобильная дорога – объект недвижимого имущества? // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2004. № 2.
48. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 1996. 904 с.
49. Рубан М.В. О современном понятии недвижимости в гражданском праве // Юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. № 1.
50. Севостьянова О.Н. Дорожный «передел» // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. №2.
51. Семенченко Е. А. О проектах планировки и межевания территорий, предусматривающих размещение линейных объектов // Юрист. 2012. № 15.
52. Сердюкова О. Ю. Определение понятия «коммерческая недвижимость» // Молодой ученый. — 2018. — №42. — С. 122-126.
53. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. 2010. 900 с.
54. Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017 . № 4. С. 123
55. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. N 5. С. 42 - 45.
56. Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета производственных объединений и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.
57. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве / А.В. Черных. — М.: Легат, 1995. — 88 с.
58. Чикильдина А. Ю. Проблемы кадастрового учета земельных участков под линейными объектами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2.
59. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 4-10.
60. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: khilimonchik.nik@yandex.ru / ID: 4267579

Проверяющий: (khilimonchik.nik@yandex.ru / ID: 4267579)

Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <https://users.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 14
Начало загрузки: 02.05.2019 13:07:17
Длительность загрузки: 00:01:32
Имя исходного файла:
33_magistra_08_04_final
Языки текста документа: русский,
английский
Размер текста: 228 кБ
Символов в тексте: 113738
Слов в тексте: 13845
Число предложений: 943
Method of text extraction: OCR

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
Начало проверки: 02.05.2019 13:08:50
Длительность проверки: 00:00:15
Комментарии: не указано
Модули поиска: Кольцо вузов, Модуль поиска Интернет, Коллекция eLIBRARY.RU,
Модуль поиска переводных заимствований, Цитирование, Коллекция РГБ,
Сводная коллекция ЭБС

ЗАИМСТВОВАНИЯ	ЦИТИРОВАНИЯ	ОРИГИНАЛЬНОСТЬ
32,45%	8,56%	58,99%



Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.
Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.
Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.
Заимствования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: khilimonchik.nik@yandex.ru / ID: 4267579

Проверяющий: (khilimonchik.nik@yandex.ru / ID: 4267579)

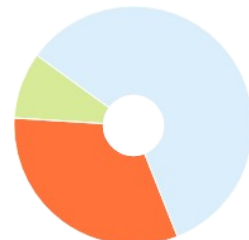
Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <https://users.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 14
Начало загрузки: 02.05.2019 13:07:17
Длительность загрузки: 00:01:32
Имя исходного файла:
33_magistra_08_04_final
Языки текста документа: русский,
английский
Размер текста: 228 кБ
Символов в тексте: 113738
Слов в тексте: 13845
Число предложений: 943
Method of text extraction: OCR

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
Начало проверки: 02.05.2019 13:08:50
Длительность проверки: 00:00:15
Комментарии: не указано
Модули поиска: Кольцо вузов, Модуль поиска Интернет, Коллекция eLIBRARY.RU,
Модуль поиска переводных заимствований, Цитирование, Коллекция РГБ,
Сводная коллекция ЭБС



ЗАИМСТВОВАНИЯ	ЦИТИРОВАНИЯ	ОРИГИНАЛЬНОСТЬ
32,45%	8,56%	58,99%

Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.
Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.
Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.
Заимствования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.
Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в отчете	Доля в тексте	Источник	Ссылка	Актуален на	Модуль поиска	Блоков в отчете	Блоков в тексте
[01]	0,19%	7,26%	Земельное законодательство. Сборни...	https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	3	71
[02]	4,76%	6,02%	Новое в правовом регулировании раз...	https://cyberleninka.ru	25 Июл 2018	Модуль поиска Интернет	62	78
[03]	0,04%	5,87%	Комментарий к Земельному кодексу Р.	https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	1	59
[04]	0%	5,77%	Комментарий к Земельному кодексу Р.	https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	0	60
[05]	0,6%	4,73%	Пургина Наталья Борисовна МОЙ ДИП.	не указано	12 Июн 2018	Кольцо вузов	8	39
[06]	0%	4,71%	Хакимов Руслан Борисович 111посл ва.	не указано	16 Июн 2018	Кольцо вузов	0	45
[07]	0%	4,59%	Комментарий к Земельному кодексу Р.	http://studentlibrary.ru	27 Ноя 2017	Сводная коллекция ЭБС	0	53
[08]	0%	4,43%	НОВОЕ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИ...	http://elibrary.ru	05 Авг 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	41
[09]	1,56%	4,2%	Размещение линейных объектов: акту...	http://docplayer.ru	05 Мая 2018	Модуль поиска Интернет	22	71
[10]	2,3%	4,04%	История развития понятия «недвижим...	https://cyberleninka.ru	25 Июл 2018	Модуль поиска Интернет	48	72
[11]	0,25%	4,01%	Родовая усадьба как единый недвиж...	https://ranepa.ru	02 Окт 2018	Модуль поиска Интернет	5	44
[12]	0,41%	3,99%	[Ю. Ф. Беспалов и др.] ; ответственный ...	http://dlib.rsl.ru	01 Фев 2018	Коллекция РГБ	4	38
[13]	0,27%	3,9%	С. А. Боголюбов, О. А. Золотова Комме...	http://dlib.rsl.ru	30 Ноя 2014	Коллекция РГБ	2	43
[14]	0,26%	3,64%	VALIEV_ENK.docx	не указано	22 Июн 2016	Кольцо вузов	4	37
[15]	0,18%	3,61%	Проблемы реформирования законода...	не указано	15 Июн 2018	Кольцо вузов	3	30
[16]	0%	3,61%	Земельный кодекс Российской Федера...	http://elibrary.ru	31 Дек 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	35
[17]	2,1%	3,59%	1_80.pdf (2/2)	http://journal-nio.com	24 Мар 2018	Модуль поиска Интернет	24	51
[18]	1,43%	3,55%	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С ПОСТРОЙКАМ.	http://elibrary.ru	03 Мая 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	9	18
[19]	0,56%	3,54%	Читать фрагмент PDF	http://urait.ru	16 Сен 2018	Модуль поиска Интернет	10	48

[20]	0,11%	3,23%	181120 Ермакова-Полный текст учебно. не указано	20 Ноя 2018	Кольцо вузов	1	25
[21]	0,18%	3,18%	https://law-journal.hse.ru/data/2014/10/... https://law-journal.hse.ru	20 Ноя 2016	Модуль поиска Интернет	2	47
[22]	1,79%	2,95%	Новый порядок размещения объекто... http://docplayer.ru	25 Апр 2018	Модуль поиска Интернет	21	37
[23]	0%	2,94%	[авт.: С. А. Боголюбов и др.] ; под ред. С... http://dlib.rsl.ru	30 Ноя 2014	Коллекция РГБ	0	39
[24]	0,09%	2,94%	ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИИ 14-е изд.,... не указано	21 Фев 2017	Сводная коллекция ЭБС	1	33
[25]	0,12%	2,94%	дисс галлямова1 _1_ не указано	22 Июн 2017	Кольцо вузов	3	30
[26]	0,3%	2,91%	О современном понятии недвижимос... http://elibrary.ru	15 Фев 2018	Коллекция eLIBRARY.RU	4	28
[27]	0%	2,8%	СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИ... http://elibrary.ru	05 Дек 2015	Коллекция eLIBRARY.RU	0	28
[28]	0,01%	2,73%	О. И. Крассов Земельное право учебни. http://dlib.rsl.ru	31 Мар 2014	Коллекция РГБ	2	34
[29]	0,09%	2,59%	С. А. Липски Земельное право учебник. http://dlib.rsl.ru	01 Фев 2018	Коллекция РГБ	2	35
[30]	1,56%	2,58%	№ 4(30) ч 1 (4/14) https://xn--d1alsn.xn--b1aew.xn--	27 Окт 2016	Модуль поиска Интернет	16	29
[31]	0%	2,57%	Гражданское право для бухгалтера Мо... http://dlib.rsl.ru	15 Дек 2017	Коллекция РГБ	1	22
[32]	1,57%	2,49%	Загрузить https://journals.kantiana.ru	09 Окт 2016	Модуль поиска Интернет	23	36
[33]	0,35%	2,34%	[Болтанова Е. С., Женетль С. З.] Коммен... http://dlib.rsl.ru	01 Дек 2014	Коллекция РГБ	3	25
[34]	0,32%	2,31%	Новый порядок размещения объекто... http://elibrary.ru	26 Фев 2015	Коллекция eLIBRARY.RU	1	22
[35]	0,94%	2,3%	ИССЛЕДОВАНИЕ ПОНЯТИЯ «КОММЕРЧ. http://cyberleninka.ru	01 Дек 2014	Модуль поиска Интернет	16	36
[36]	0%	2,27%	Лесных Алексей Владимирович текст 2... не указано	04 Дек 2017	Кольцо вузов	0	24
[37]	0,15%	2,26%	221590 http://biblioclub.ru	18 Апр 2016	Сводная коллекция ЭБС	2	29
[38]	0,06%	2,25%	ЮФ1544_Огурцова_К_С_ВКР.pdf не указано	25 Апр 2018	Кольцо вузов	1	22
[39]	0,01%	2,23%	О соотношении терминов «недвижим... http://elibrary.ru	05 Авг 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	1	21
[40]	0%	2,21%	Развитие понятия «недвижимость» в о... http://elibrary.ru	05 Авг 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	21
[41]	0,01%	2,18%	rsl01008090379.txt http://dlib.rsl.ru	15 Янв 2017	Коллекция РГБ	1	26
[42]	1,13%	2,16%	download pdf version (12/17) http://jurvestnik.psu.ru	25 Мар 2016	Модуль поиска Интернет	11	22
[43]	1,26%	2,14%	О признании незаконным решения об... http://pravosudie.biz	16 Мая 2018	Модуль поиска Интернет	9	22
[44]	0,06%	2,14%	[Л. Е. Бандорин и др.] ; под ред. С. А. Бог... http://dlib.rsl.ru	30 Ноя 2014	Коллекция РГБ	2	26
[45]	0,9%	2,13%	Магистр. _ Дисс. _ Мельникова Е.Н. 3 Р... не указано	22 Июн 2017	Кольцо вузов	10	24
[46]	0%	2,12%	Государственные учётные системы по... https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	0	20
[47]	0%	2,09%	А. К. Голиченков ; Московский гос. ун-т... http://dlib.rsl.ru	17 Фев 2014	Коллекция РГБ	0	26
[48]	0,02%	2,09%	Тема номера: Интересные вопросы по... http://elibrary.ru	15 Фев 2018	Коллекция eLIBRARY.RU	1	22
[49]	0,29%	1,96%	Киндеева, Елена Агзамовна диссертаци. http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	4	24
[50]	0,01%	1,95%	[Агафонов В. Б. и др.] ; отв. ред.: Н. Г. Жа... http://dlib.rsl.ru	30 Ноя 2014	Коллекция РГБ	1	24
[51]	0%	1,93%	Д. Г. Карачев, С.В. Кыласов Земельный... http://dlib.rsl.ru	17 Фев 2014	Коллекция РГБ	1	26
[52]	0,08%	1,87%	Оганов, Артур Иванович диссертация ... http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	2	23
[53]	0%	1,86%	С. А. Липски Тенденции и перспективы... http://dlib.rsl.ru	01 Фев 2018	Коллекция РГБ	0	22
[54]	0,27%	1,83%	Бурлаченко, Олеся Владимировна дис... http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	2	22
[55]	0%	1,82%	В. Н. Ключниченко, Ю. А. Мушич ; М-в... http://dlib.rsl.ru	15 Дек 2017	Коллекция РГБ	0	21
[56]	0,24%	1,82%	Российская Федерация http://eurasiancommission.org	13 Авг 2017	Модуль поиска Интернет	1	18
[57]	0%	1,81%	Понятие и виды недвижимости по дей... http://elibrary.ru	25 Дек 2016	Коллекция eLIBRARY.RU	0	16
[58]	0,04%	1,8%	ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕНН... http://elibrary.ru	02 Мая 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	2	19
[59]	0,16%	1,76%	Котарева, Оксана Валерьевна.. - Земел... http://lawbook.org.ua	14 Дек 2017	Модуль поиска Интернет	5	29

[60]	0%	1,75%	К ВОПРОСУ О СТРУКТУРЕ ЕДИНОГО НЕ...	http://elibrary.ru	26 Окт 2014	Коллекция eLIBRARY.RU	0	13
[61]	0,55%	1,72%	Полный текст>>	http://fp.uran.ru	16 Ноя 2016	Модуль поиска Интернет	3	19
[62]	0,37%	1,69%	210589	http://biblioclub.ru	18 Апр 2016	Сводная коллекция ЭБС	4	20
[63]	0%	1,69%	В. В. Семенихин Земельный налог Мос...	http://dlib.rsl.ru	01 Дек 2014	Коллекция РГБ	1	20
[64]	0,32%	1,68%	Правовое регулирование предоставле...	http://elibrary.ru	30 Авг 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	3	18
[65]	0%	1,64%	ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ.	http://elibrary.ru	14 Сен 2015	Коллекция eLIBRARY.RU	0	13
[66]	0,01%	1,58%	Кондратенко, Зарина Камиловна диссе...	http://dlib.rsl.ru	25 Дек 2015	Коллекция РГБ	1	22
[67]	0,41%	1,58%	Киселева, Татьяна Вячеславовна диссе...	http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Коллекция РГБ	5	19
[68]	0%	1,56%	ИССЛЕДОВАНИЕ ПОНЯТИЯ «КОММЕРЧ.	http://elibrary.ru	28 Авг 2014	Коллекция eLIBRARY.RU	0	17
[69]	0%	1,52%	Проблемы определения понятия «нед...	http://elibrary.ru	31 Авг 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	0	16
[70]	0%	1,51%	Правовое регулирование предоставле...	http://elibrary.ru	29 Апр 2017	Коллекция eLIBRARY.RU	0	18
[71]	1%	1,46%	ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАС...	http://journal-nio.com	18 Фев 2018	Модуль поиска Интернет	16	25
[72]	0,18%	1,45%	Комментарий к Градостроительному ...	https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	2	16
[73]	0%	1,44%	Тенденции и перспективы в развитии ...	https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	0	18
[74]	0,01%	1,44%	Земельный участок как объект недвиж.	http://elibrary.ru	28 Авг 2014	Коллекция eLIBRARY.RU	1	13
[75]	0,01%	1,41%	works2.rar/3f09a1d631e99c577b2869ef5...	не указано	27 Мая 2016	Кольцо вузов	1	13
[76]	0%	1,4%	ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИИ 4-е изд., п...	не указано	07 Мар 2017	Сводная коллекция ЭБС	0	14
[77]	0%	1,4%	61783	http://e.lanbook.com	09 Мар 2016	Сводная коллекция ЭБС	0	18
[78]	0%	1,39%	Недвижимость в России: Правовое рег...	http://elibrary.ru	28 Авг 2014	Коллекция eLIBRARY.RU	0	19
[79]	0%	1,3%	221256	http://biblioclub.ru	18 Апр 2016	Сводная коллекция ЭБС	0	19
[80]	0,04%	1,24%	Институт права частной собственност...	http://elibrary.ru	23 Сен 2015	Коллекция eLIBRARY.RU	1	16
[81]	0,29%	1,16%	О порядке осуществления государстве...	http://kremlin-moscow.com	19 Сен 2018	Модуль поиска Интернет	4	9
[82]	0,1%	1,14%	Письмо Министерства экономическог...	http://garant.ru	16 Сен 2017	Модуль поиска Интернет	4	8
[83]	0%	1,09%	228436	http://biblioclub.ru	19 Апр 2016	Сводная коллекция ЭБС	0	13
[84]	0%	1,08%	61759	http://e.lanbook.com	09 Мар 2016	Сводная коллекция ЭБС	0	16
[85]	0,7%	0,9%	PROPERTY COMPLEX AS A SUBJECT OF C...	http://elibrary.ru	02 Янв 2017	Модуль поиска переводных заимствований	5	5
[86]	0,32%	0,8%	http://www.rusnauka.com/18_NPN_2016	http://rusnauka.com	05 Янв 2018	Модуль поиска переводных заимствований	2	4
[87]	0,46%	0,65%	Civil code of the Kyrgyz Republic from M...	http://cda.kg	07 Янв 2018	Модуль поиска переводных заимствований	3	3
[88]	0,29%	0,42%	Лекция № 6	http://studfiles.ru	30 Июл 2016	Модуль поиска Интернет	5	5
[89]	0,03%	0,29%	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ АЗА...	https://kaz.tengrinews.kz	05 Янв 2018	Модуль поиска переводных заимствований	1	2
[90]	0,13%	0,22%	Lipski S.A. About any current problems in.	http://human.snauka.ru	07 Янв 2018	Модуль поиска переводных заимствований	1	2
[91]	0,18%	0,18%	The Committee for industrial policy and ...	http://docplayer.net	04 Янв 2018	Модуль поиска переводных заимствований	1	1
[92]	8,56%	0%	не указано	не указано	раньше 2011	Цитирование	23	25

Текст документа

Оглавление

Введение 2

1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по

законодательству России 5

1.1.Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в

отечественном законодательстве 5

1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи

(недвижимости) по законодательству России 10

ЦПроблемы определения понятия недвижимое имущество 17

; Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного
объекта 23

Q Современное понимание недвижимости 23

@ Понятие и признаки линейного объекта 35

i Оборотоспособность линейных объектов 46

№ Линейный объект и земельный участок 46

% Регистрация прав на линейные объекты 58

& Сделки с линейными объектами 65

Заклучение 73

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ 76

Введение

Линейные объекты относятся к одним из самых ценных элементов инфраструктуры государства и имеют огромное экономическое, публичное и общественное значение. Тем не менее существует немало проблем, связанных с созданием, введением в оборот и использованием линейных объектов. На практике часто возникают вопросы о правомерности отнесения того или иного искусственного объекта к линейным, что связано с отсутствием четкого понимания правовой природы указанных объектов и легального их определения.

Что же такое линейный объект, каковы его признаки, относится ли он к одной из разновидностей недвижимости?

На сложность определения правовой природы линейного объекта также оказывает влияние отсутствие удачной легальной дефиниции недвижимости. В науке и на практике высказываются многообразные подходы к определению признаков недвижимости. Складывающаяся судебная практика показывает, что в условиях судебного усмотрения, объекты одного и того же вида могут как признаваться, так и не признаваться объектами недвижимости.

Недвижимые вещи занимают одно из важнейших мест в системе гражданских правоотношений, они же нередко становятся предметами судебного разбирательства. Отмечается, что споры, связанные с недвижимостью, относятся к категории одних из самых сложных дел, которые могут длиться годами. Часто поступают в суды иски о признании требований о признании права на недвижимость, о признании отсутствующим права на недвижимость и др. и в некоторых случаях, прежде чем принять и вынести решение по заявленному требованию суду НЕОБХОДИМО ПОНЯТЬ, ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

2

Развитие инфраструктуры на обширной территории современной Российской Федерации не представляется возможным без линейных объектов. Наличие линейных объектов делает возможными передачу и получение сырья, выработку энергии, продукции и т.д.

Между тем, несмотря на важность как для гражданско-правовой доктрины, так и для практики реализации положений законодательства о линейных объектах, вопрос об их оборотоспособности отличается весьма низкой степенью своей теоретической разработанности.

Признак оборотоспособности позволяет установить **юридическую** **связь между субъектом и объектом права, определяя** **32** границы осуществления субъективного права, т.е. он является неотъемлемым качеством имущественных и личных неимущественных прав].

Целью настоящего исследования является изучение определения понятия, признаков и правовой природы линейного объекта, особенностей оборота линейных объектов.

Для достижения поставленной цели представляется необходимым выделить следующие задачи:

1. Изучить историю развития категории недвижимости по российскому законодательству
2. Проанализировать современное Российское законодательство о недвижимости;
3. Выявить признаки, присущие недвижимости;
4. Определить понятие линейного объекта, выделить признаки, характеризующие линейные объекты;
5. Изучить правовую природу линейного объекта;
6. Проанализировать современное Российское законодательство о правовом соотношении между линейным объектом и земельным участком под или над ним;
7. Определить порядок регистрации прав на линейный объект;
8. Изучить вопрос о возможности совершении сделок с линейными

объектами.

Методологической основой исследования служили общетраслевые методы, такие как: анализ, синтез, сравнение, обобщение, идеализация и другие. А также специально-отраслевые методы: логический, сравнительно-правовой, историко-правовой метод, методы системного анализа, метод теоретико-правового прогнозирования и другие.

Теоретическую базу работы составили научные исследования Е.Л.

Наумова, Р.С. Бевзенко, Н.Н. Аверченко, В.И. Корякина, А.П. Лиманской, А.Т. Наниева и др.

1. История развития понятия недвижимой вещи (недвижимости) по законодательству России

- 1.1. Зарождение и формирование понятия «недвижимое имущество» в ОТЧЕТСТВЕННОМ законодательстве

Термин «недвижимое имущество» применялся и был известен еще в период Древнеримского права. Это было связано в первую очередь в связи с тем, что в Римском праве в оборот были включены земельные участки и другие природные объекты. Деление вещей на недвижимые и движимые в Древнем Риме не имело особого значения, так как они регулировались одинаковыми нормами права. К понятию недвижимого имущества по Древнеримскому праву относили недра, землю и все то, что создано на землях — это могли быть насаждения, посевы, постройки. Все объекты, которые были каким-то образом связанными с землей, считались ее составными частями. То есть можно сделать вывод, что уже в период Древнего Рима существовал обычай, согласно которому — созданное на поверхности земли следует судьбе земельного участка. Таким образом, отдельно собственность на дом и землю существовать не могла.

Интерес также представляет позиция Римского законодателя по вопросу о многоквартирных домах. Согласно 10 нормам права собственник земельного участка 10 одновременно с правом собственности на здание 19 приобретал и право собственности на 19 земельный участок под ним.

П. Победоносцев¹ в своей работе приводит некоторые данные: в законодательстве Европы периода VIII-XIX вв. по-разному определялось понятие «недвижимого имущества». Так, в частности в праве Франции, к недвижимому имуществу относили предметы внешней природы и переносили его на права и иски. 10 Аналогичным образом к термину недвижимое имущество подходили законодатели Германского государства, в

соединении с недвижимым, за исключением залога. В английском праве существовало деление на личное и вещественное (права на недвижимое имущество).

В различные этапы становления законодательства ответственного периода понятие недвижимость включало в себя различные составляющие, а в период советской власти данное понятие не применялось вовсе.

Остановимся подробнее на вопросе о развитии понятия недвижимости в истории российского права.

В период Древней Руси землю наделяли священными свойствами и рассматривали как часть общества, как «мать-земля», что было нетипичным для многих европейских государств. Землей владела община, ее не воспринимали как объект сделки, товар. Такой подход к пониманию земли и отношение к ней имело существенное влияние на дальнейшую историю России. В Древней Руси право на землю признавалось за общинами. Этим было главное отличие Древнерусского права от права Европы, где монарх распределял землю между своими подданными, так как именно он владел всей землей.

В начале XV в. в российской истории существовала два основных режима собственности:

1) Новгородская модель. Ее особенностью является то, что она характеризуется многосубъектностью землевладения и фактически абсолютным правом собственности. Если рассматривать данную модель с точки зрения значения для экономики государства, то она является наиболее предпочтительной, так как в рамках данной модели земля могла принадлежать следующим категориям граждан: боярам, монастырям, жителям людям и земцам (своеземцам)¹.

2) **10** Московская модель — характеризуется **вотчинным** землевладением, которое в дальнейшем послужило основой для формирования института власти — собственности. **10**

Одной из отличительных особенностей новгородской модели владения, как уже было указано выше, является тот факт, что ей могли владеть земцы (своеземцы). Им было предоставлено право свободно осуществлять обмен этих земель, продажу. Данное право отсутствовало у крестьян, которые только могли работать на частных и государственных землях с разрешения ее правообладателя и за плату. Однако дальнейшая история Руси характеризуется централизацией власти у московского князя, при которой вся земля переходит в его владение и уже он распоряжается ей как посчитает нужным.

В XVI—XVII вв. общинные земли находились на праве владения, пользования, распоряжения у коллективного субъекта — вотчины. **Во второй** половине XVII в. происходит **10** постепенное **сближение вотчины и поместий**, **10** например, законодательно был разрешен обмен вотчины на поместье и обратно.

В период правления Петра I издается указ о единонаследии от 23 марта 1714 г. Суть данного указа сводится к тому, что больше не существует разделение понятий вотчины и поместья. Их смысл сближается и они подпадают под единое общее понятие недвижимого имущества. Данное соединение сохранилось и после отмены вышеуказанного указа в 1731 г.

Среди историков, ученых и практиков принято считать, что именно при Петре устанавливается ряд новых ограничений в праве частной собственности, что именно он положил конец поместной системе. С 1703 г. в законодательстве России появляются нормы, которые ограничивают возможность установления права собственности на леса, возможность

пользования ими теперь отошло к казне. В 1719 г. принимается законодательный акт, согласно которому право собственности на 10 земли больше не распространяется на 10 то, что находится под этими землями (недра). Мануфактуры, фабрики, заводы, находящиеся в руках частных лиц и находящиеся на праве частной собственности также имели ряд ограничений, в частности, в случае, если собственник доводил свой завод (фабрику и т.д.)

7

до убыточного состояния, то государство могло отнять их у собственников в казну. В период правления от Петра I до Екатерины II можно проследить различные подходы законодателя в отношении частной собственности — то в сторону ее свободы, то в сторону ограничения. В период правления Екатерины II сформировался подход к частной собственности в той форме, в 10 которой он существует в настоящее время.

В 10 манифесте 1782 г. установлено, что право собственности 10 устанавливается не только на поверхности земли, но и на сокрытые в ее недрах минералы и металлы. 10 Дополнительно были устранены запреты в

распоряжении лесами, в пользовании угодьями, рыбной ловлей, пчельниками, мельницами1.

В 1861 г. в России 10 отменяется крепостное право. Данная реформа существенно изменила существовавшее положение в отношении недвижимости. Именно в 1861 г. законодателем сделан существенный рывок в сторону введения частной собственности на землю. Подписанные Александром II Положение о крестьянах, выходящих из крепостной зависимости и 10 Манифест об отмене крепостного права 10 состояли из семнадцати нормативных (законодательных) актов. Одним из наиболее важных с точки зрения частной собственности на землю являлось Общее положение, в котором 10 были отражены условия отмены крепостного права:

- 1) Крестьяне 10 наделились основными свободами и имели право распоряжаться своим имуществом свободно без установления каких-либо ограничений;
- 2) У помещиков сохранялась собственность на их земли. Однако они обязаны были предоставить эти земли крестьянам для ведения хозяйства и получения ресурсов.

Таким образом, на протяжении дореволюционного развития России сформировалось понятие недвижимости, которое существовало, применялось и функционировало в течение долгого исторического периода.

Между тем, после революции 1917 г., когда большевики пришли к

8

власти, был принят Декрет о земле, которым они отменили возможность существования частной собственности. Это было обусловлено переходом к коммунистическому (социалистическому) политическому режиму, при котором законодатель отказывается от деления вещей на движимые и недвижимые, так как вся земля теперь принадлежит государству и устанавливается именно государственная собственность на землю.

До 1991 г. термин недвижимость не использовался и не применялся по законодательству России. Лишь в 1991 г. в правовой и экономической оборот вновь было введено данное понятие.

Под недвижимостью, согласно Основам гражданского законодательства СССР и республик, стали понимать земельные участки и все, что прочно с ними связано: 10 многолетние насаждения, здания, 19 строения, сооружения и иные имущественные комплексы. Также было предусмотрено, что законодатель мог принять отдельные законы или нормы права, которыми отнести то или иное имущество к категории недвижимых(ст. 4).

1.2. Современный этап развития понятия недвижимой вещи

(недвижимости) по законодательству России

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации

от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и

развитии аграрной реформы в России» К 10 категории недвижимости 10 были

отнесены земельные участки и все, что прочно с ними 62 10 связано. Данные нормы

были интерпретированы и получили свое закрепление позднее в ГК РФ

1994 г.

Понятие недвижимости закреплено в ст. 130 ГК РФ. За период с

момента введения в действия ГК РФ и по настоящее время данная статья

трижды менялась законодателем, при этом критерии отнесения тех или иных

объектов гражданского права к категории недвижимых остались

неизменными:

1) материальный критерий. Характеризуется тем, что к категории

недвижимости могут быть отнесены те объекты, которые физически отдельно

от земли быть не могут. К таковым относятся недра, водные объекты,

земельные участки, а также объекты, которые могут быть отделены от земли,

но это приведет к их разрушению или уничтожению (несоразмерному

ущербу их назначения) — здания, строения, сооружения и т.д.

2) юридический критерий. Характеризуется тем, что к категории

недвижимости относятся те объекты, которые законодатель определил в силу

закона к таковым или увязывая их признание таковыми с разного рода

юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное

удостоверение сделок) 1. 10 Как правило, по данному критерию, к категории

недвижимости относят объекты, которые по своей природе являются

движимым, но в силу их важности и необходимости защиты со стороны

государства отнесены к категории недвижимых.

ОТНСССН/е данных ВСЩСЙ к категории НСДВИЖИМЫХ ОБУСЛОВЛСНО ИХ

10

особой ролью в гражданском обороте, при которой законодатель счел

необходимым распространить на них правовой режим недвижимого

имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания,

космические 10 объекты.

Как уже было указано выше, ст. 130 ГК РФ за весь период ее

существования подвергалась изменениям три раза. Рассмотрим эти изменения:

1. Согласно первоначальной редакции к 10 недвижимым вещам

относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты

и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса,

многолетние насаждения, здания, сооружения 87 .

2. В 10 связи с изменениями 2005 г. ст. 130 ГК РФ 10 была дополнена

объектами незавершенного строительства, которые были также отнесены к

категории недвижимости 1.

3. В 2006 г. в ст. 130 ГК РФ были внесены изменения, согласно

которым 67 из под ее действия были выведены обособленные водные объекты 2,

а также леса и многолетние насаждения 3. Это было обусловлено тем, что леса

и многолетние насаждения являются принадлежностью земельного участка и

согласно п.2 ст. 261 ГК РФ 10 следуют судьбе главной вещи 4. 10

Считаем необходимым также проследить историю изменений

Земельного кодекса РФ в отношении дефиниции земельного участка.

Указанный термин является основным и базовым по отношению к

недвижимости, так как во многих государствах к категории недвижимости

относится именно земельный участок.

Первоначально, как только ЗК РФ был принят и введен в действие в

2001 г. законодатель в ст. 6 ЗК РФ следующим образом подходил к

определению понятия земельного участка — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в

11 54

установленном 54 порядке (10 ред., действовавшая до 2008 г.). 10 Многие представители юридической мысли указывали на удачность данной дефиниции, так как оно содержит в себе сущностное, главное отличие земельного участка от земель вообще — это границы. Важность данного признака также обусловлена тем, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в его границах 29 почвенный слой.

В 2008 г. законодатель вносит изменения в термин земельного участка и понимает над ним в ст. 11.1 ЗК РФ — 10 часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (10 ред. 2008 — 2014 гг.). При этом почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка.

В 2015 г. п. 3 10 ст. 6 ЗК РФ 10 под земельным участком 10 понимает

недвижимую 29 вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Таким образом 43 можно увидеть, как базовый термин ЗК РФ — земельный участок менялся за 15 лет несколько раз.

В состав недвижимости согласно ГК РФ относится также предприятие как имущественный комплекс. В данное понятие законодатель включает совокупность движимого и недвижимого имущества, которые предназначены для функционирования предприятия. Это могут быть здания, сооружения, сырье, инвентарь, технологическое оборудование, продукция, оварные знаки, иные средства индивидуализации и т.д.

Однако существует определенная трудность в разрешении вопроса: какое имущество из состава предприятия является самостоятельным объектом недвижимости, а какое входит в его состав, так как здания, сооружения и т.д. подлежат регистрации как отдельные объекты недвижимости 85. Решение данного вопроса могло произойти путем внесения изменений в ГК РФ в рамках реформы Гражданского законодательства 2012

12

г., по которой в государственную думу РФ был внесен законопроект, предполагающий исключить предприятие из категории недвижимости. Однако указанный законопроект так и не был принят.

В 2013 г. часть 1 ГК РФ была дополнена ст. 133.1, которая устанавливает такую категорию недвижимости как имущественный комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных 42 объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь. 10

Таким образом, в юридической литературе критикуется подход законодателя к определению недвижимости, так как к недвижимым вещам по сути может быть отнесено любое движимое имущество или замощение земельного участка, что ставит судебную систему в сложное положение. Судьям в каждом конкретном случае приходится разрешать вопрос об ОТНСССНИИ ТОГО ИЛИ ИНОГО ИМУЩЕСТВЗ К категории НСДВИЖИМЫХ.

13

1.3.Проблемы определения понятия недвижимое имущество

В современный период, в условиях рыночной экономики актуальность

приобретает проведение сделок с коммерческой недвижимостью.

Особенность данного термина является его отсутствие в российском законодательстве. Данный факт порождает определенные трудности и сложности в квалификации той или иной сделки как коммерческой. Между тем, признание такой сделки коммерческой имеет важное значение с точки зрения правовых последствий от совершения такой сделки. В частности, применяются особые правила налогообложения, ответственности сторон, а также специальные правила их исполнения и совершения.

В ст. 130 ГК РФ1 законодатель дает определение понятия недвижимая вещь (недвижимое имущество — **недвижимость**). Так, согласно закону, к **недвижимым вещам** законодатель относит земельные участки, участки недр и **все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно**, **87** в том числе здания, **сооружения, объекты незавершенного строительства** **38** . Также в **35** данный список законодатель включает **воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания**; **12** жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений. **19** Несмотря на то, что понятие «недвижимость» было известно ещё римским юристам, в настоящее время вопрос определения данного понятия вызывает много дискуссий.

Основными факторами, причинами, на основании которых существуют различные точки зрения является то, что в законодательстве отсутствует полное определение недвижимости, а также нет точных и четких критериев отнесения того или иного имущества к категории недвижимого. Определение, закрепленное в ст. 130 ГК не является полным и исчерпывающим. Как уже было указано ранее, любое имущество по сути можно отнести к категории

недвижимого, в том числе заочинение земельного участка, объекты благоустройства и иные.

Многие представители юридической доктрины разрабатывали данную проблематику и пытались сформировать полный список критериев отнесения того или иного объекта в категорию недвижимых (Н.С. Евтушенко, Я.А. Каминская, Е.А. Суханов, П. Виноградов, М.В. Абрамова, Н.Ю. Шеметова и многие другие авторы).

Понятие «недвижимой вещи», сформулированное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить о трех ее категориях: недвижимость по своим природным свойствам — естественная недвижимость (земельные участки и участки недр); недвижимость по признаку прочной связи с землей — искусственная недвижимость (**здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места** **15**), а также недвижимость в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Как справедливо отмечает М.В. Абрамова, целью признания движимых вещей недвижимыми является распространение на данные объекты правового режима, которые установлены для недвижимых вещей. По мнению М.В. Абрамовой законодатель использует такое средство, как фикция, то есть факт действительности «подводит» под понятие, которое прямо противоречит данному факту 1.

А.В. Черных считает, что критерий невозможности перемещения объекта без ущерба их назначению не отражает суть понимания недвижимости2.

А.В. Черных предлагает более гибкий подход к определению недвижимости, данную позицию автор объясняет тем, что в современных условиях нетрадиционные приемы предпринимательской практики, а также потребности оборота, постоянно расширяются. В качестве примера автор

пишет следующее: «Самолет, будучи приобретенным физическим лицом для ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, превращается в ДВИЖИМУЮ ВЕЩЬ.

15

А если собственник Данного самолета перестанет его использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии «прочной связи с землей» 67 » 1. 59

Также в качестве примера можно привести перемещение зданий, которые представляют архитектурную ценность. Если исходить из закона, то в случае отсутствия ущерба при перемещении, здание к недвижимости не относится.

Так как законодатель не дает легального определения данного понятия, то, в исследовании понятия «коммерческая недвижимость», необходимо опираться на труды авторов, чьи работы были посвящены исследованию рассматриваемого понятия. Исследованию вопроса «коммерческая недвижимость» были посвящены труды таких авторов, как М.В. Бычкова, М.В. Кузнецов, П. Липатов, О.В. Мезенцева, А.А. Иващенко и многих других авторы. Так, занимаясь исследованием вопроса «коммерческая недвижимость», М.В. Бычкова пришла к выводу о том, что «коммерческая недвижимость» — это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе 2.

О.В. 35 Мезенцева, под «коммерческой недвижимостью» понимает разновидность искусственных объектов недвижимого имущества, в которые входят: офисы, магазины, рестораны, склады, гаражи для аренды, сооружения, а также предприятия как имущественный комплекс3. А. Асаул подразделяет объекты коммерческой недвижимости на две группы. К первой автор относит те объекты, которые приносят доход — объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, гаражи, офисы и другие объекты. Ко второй группе относятся объекты, которые способствуют извлечению прибыли — это логистические и складские комплексы, индустриальные парки, объекты промышленного назначения и другие объекты 4.

16

Таким образом, целью приобретения объекта коммерческой недвижимости является получение денежного дохода в течение длительного времени. Для того чтобы использовать объект коммерческой недвижимости 90 , необходимо им управлять, то есть совершать активные действия. Как видно из определений данного понятия, коммерческая недвижимость является объектом нежилого фонда, к данной категории нельзя относить объекты, которые предназначены для удовлетворения личных нужд владельца объекта недвижимости. Липатов П. предлагает разделить коммерческую недвижимость на два вида, согласно функциональному назначению объектов. К первому виду автор относит складскую недвижимость, ко второму — торговую. Наиболее рисковым сегментом коммерческой недвижимости, по мнению Липатова П., является складская недвижимость; торговая недвижимость, в частности, офисная и гостиничная недвижимость, являются менее рисковым сегментом]. Разделение коммерческой недвижимости на данные виды имеют практическое значение, так как в сфере страхования страховщики отдают свое предпочтение торговой недвижимости, как наименее рисковому и наиболее выгодному сегменту. М.В. Бычкова в своей статье «Исследование понятия «коммерческая недвижимость» дает следующие отличительные признаки данного объекта недвижимости: — уникальность каждого объекта с 35 точки зрения

инвестиционной привлекательности; — 35 неперемещаемость объекта; —

сравнительно небольшое количество сделок на рынке вследствие

специфики актива; — 35 высокая капиталоемкость недвижимости; — 35

длительный период экспозиции актива на рынке; — 35 трудность

приобретения полной и достоверной информации о сделках, уровне

доходности инвестиций в недвижимость; — 35 низкая степень

взаимозаменяемости объектов из-за существенной зависимости величины

спроса на объекты недвижимости от местоположения 35 объекта, состояния

инфраструктуры в районе нахождения недвижимости и других факторов; —

17 35

долговременность объекта инвестирования; — 35 необходимость постоянного

управления недвижимостью для получения приемлемого дохода; — 35

существование ряда специфических рисков (35 финансовые риски, связанные

с условиями пересмотра арендной платы, 35 риски накопления внешнего и

функционального износов и 35 другие риски) 1.

Сделка с недвижимым имуществом является предпринимательской

(коммерческой) лишь в том случае, если ее стороны или одна из сторон

преследует цель получения прибыли путем совершения данной сделки.

Однако, у В.С. Белых другая точка зрения, согласно автору сделка

является предпринимательской тогда, когда обе стороны сделки являются

предпринимателями 2.

18

2. Современное понимание недвижимости и правовая природа линейного

объекта

2. 1 .СОВРЕМЕННОЕ понимание недвижимо сти

Прежде чем перейти к рассмотрению понятия недвижимости по

Российскому гражданскому законодательству, следует определиться какой

термин необходимо использовать. Это связано с тем, что авторами

большинства работ используются разнообразные термины:

«недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество»,

«недвижимый объект».

Одна группа ученых говорит, что Законодатель В СТ. 130

Гражданского кодекса Российской Федерации использует понятия

«недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость» как

равнозначные.

В то же время, анализируя ст. ст. 128 и 132 Гражданского кодекса

Российской Федерации позволяет другой группе ученых утверждать о

различии данных понятий.

Таким образом, В юридической литературе нет единообразного

подхода к использованию вышеуказанных терминов. Данная ситуация

обусловлена отсутствием нормы В законодательстве Российской

Федерации, закрепляющей дефиницию вещей и имущества, В связи с чем

и возникают разногласия, связанные с использованием понятий В сфере

«недвижимости».

Статья 128 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет, 87

что « 31 к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные

деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, В том числе

безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги,

имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые

результаты ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И приравненные К НИМ

19 92

средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага1». 92

Таким образом 15 , законодатель включает в понятие имущества

имущественные права. Таким образом, можно сделать вывод, что понятие

«имущество» является шире понятия «вещь» и включает в себя помимо

вещей, также имущественные права. Так, М.К. Сулейменов указывает на

то, что термин «имущество» используется для обозначения: 1)

совокупности вещей и материальных ценностей, находящихся у

определенного лица на праве собственности или ином вещном праве; 2)

совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или

иного имущественного удовлетворения от других лиц (актив); 3)

совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые

характеризуют имущественное положение носителя (актив и пассив) —

универсальное правопреемство.

Исходя из вышеуказанного вывода, некоторые авторы утверждают,

что понятие «недвижимая вещь» также неравнозначно понятию

«недвижимое имущество» и входит в него в качестве составной части.

По мнению О.М. Козырь, определение недвижимости, данное в ст.

130 ГК РФ, более соответствует понятию «недвижимая вещь», а в ст. 132

ГК РФ — понятию «недвижимое имущество». Обосновывается это тем, что

термин «недвижимое имущество» является более широким понятием,

определяющим, прежде всего, имущественный комплекс, в состав

которого наряду с недвижимыми вещами могут входить и иные объекты

гражданских прав, являющиеся движимыми вещами или вообще не

являющиеся вещами. Такими имущественными комплексами,

обозначаемыми законодательством в качестве недвижимого имущества,

являются, например, предприятия.

Однако анализ ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации

позволяет говорить, что понятия «недвижимая вещь» и «недвижимое

имущество» используются в российском законодательстве как синонимы, а

то

ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации является

исключением.

Что касается понятия «недвижимость», то Г.В. Чубуков Делает вывод

о том, что понятие «недвижимость» понимается как «совокупность

объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их

естественного происхождения и размещения на земле».

Однако с таким выводом нельзя согласиться, так как законодатель в

ст. 271 ГК РФ указывает, что собственник недвижимости — это

собственник здания, сооружения или иной недвижимости. В ст. 652 ГК

РФ термин «недвижимость» также включает в себя здания и сооружения.

Таким образом, следует вывод, что термины «недвижимая вещь» и

«недвижимое имущество» употребляются в российском законодательстве

как равнозначные понятия. При обобщении понимания недвижимых

вещей в значении объектов гражданских прав в целом законодателем

употребляется термин «недвижимость».

Согласно ст. 130 ГК РФ: 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.

В Федеральном законе от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ **18** "О

государственной регистрации недвижимости" нет определения

21

недвижимости (недвижимой вещи). Однако, как верно отмечает Р.С.

Бевзенко¹, технически оно присутствует в определении государственного

кадастрового учета (ч. 7 ст. 1 Закона о регистрации 2015г):

" **18** Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в

Единый государственный реестр недвижимости 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

(далее - государственный кадастровый учет)". **92**

Понятие «недвижимой вещи», сформулированное в ст. 130

Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет говорить о трех ее

категориях: недвижимость по своим природным свойствам — естественная

недвижимость (земельные участки и участки недр); недвижимость по

признаку прочной связи с землей — искусственная недвижимость (здания,

сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые

помещения, машино-места **15**), а также недвижимость в силу закона

(воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Содержание любого понятия составляют его признаки. Однако перед

тем как приступить к их рассмотрению, следует дать понятие, что же

такое признак. Под этим словом в русском языке принято понимать

«показатель, примета, знак, по которым можно узнать, определить что-

нибудь²».

Таким образом, признак выступает как показатель, позволяющий

22

определить, идентифицировать явление, выделить его из ряда других.

Для того чтобы определить общие признаки недвижимости,

исследуем признаки каждой отдельной категории.

К первой категории недвижимой вещи относится «естественная

недвижимость» (земельные участки, участки недр). **19** Определение

земельного участка содержится в ч. 3 ст. 6 **19** Земельного кодекса Российской

Федерации « **43** земельный участок как объект права собственности и иных

предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является

недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной

поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в

качестве индивидуально определенной вещи¹». **92** В **19** преамбуле Закона

Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-12 содержится

определение понятия недр « **28** недра являются частью земной коры,

расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже

земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до

глубин, доступных для геологического изучения и освоения». **92**

Исходя из этих двух определений, можно сделать вывод, что

фактически — участки недр являются самостоятельным объектом

недвижимого имущества, с практической — участок недр имеет

непосредственную зависимость от земельного участка, т.к. использование недр без обременения прав собственников земельного участка физически невозможно.

К признакам земельного участка и участка недр можно отнести:

1) Индивидуальная определенность

Наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два ОДИНЗКОВЫ1Х ЗСМСЛЬНЫ1Х участка ИЛИ участка Неар.

23

2) Неподвижность

Данный признак характеризует естественную недвижимость в прочной связи с земной поверхностью или земной корой, при которых их невозможно их перемещение в пространстве.

3) Непотребляемость и вечность

В процессе использования данные объекты недвижимости не теряют своего первоначального назначения, а также не могут прекратить своего существования, то есть их невозможно уничтожить. Однако данный признак имеет скорее атрибутивное значение и подчеркивает особый правовой режим недвижимости.

Среди признаков понятия «искусственной недвижимости» можно выделить:

1) Прочная связь объекта недвижимости с земельным участком,

которая при этом является неразрывной, т.е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Данный 52 признак справедливо критикует Р.С. Бевзенко¹, говоря о том,

что в качестве недвижимых вещей в Едином государственном реестре

недвижимости 18 зарегистрированы права на миллионы зданий и

сооружений, возведенных из сборно-разборных конструкций 18 (построенные

из бревен либо бруса сборно-разборные индивидуальные жилые дома,

бани и проч 18.), которые можно переместить в пространстве без

несоразмерного ущерба.

Видимо поэтому в Проекте Федерального закона « О внесении

изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части

совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания

режима единого объекта недвижимости» 92 абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ

предложено изложить в следующей редакции «К недвижимым вещам

(недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки,

участки 86 недр, здания».

Таким образом, 89 все здания (которые как раз и являются

24

искусственной недвижимостью) предлагается считать недвижимым

имуществом. Требование о наличии неразрывной связи с землей к ним

применяться не будет. То есть к недвижимости можно будет отнести

современные дачные разборные дома, которые не имеют фундамента, их

можно двигать.

Что касается сооружений, то для них этот признак останется.

В связи с этим в вышеуказанном проекте Федерального Закона

определено, что понимать под зданием, а что такое сооружение:

..« под зданием понимается строение, в котором могут быть

образованы не менее двух помещений, в том числе

признаваемых жилыми в соответствии с жилищным

законодательством, и (или) машино-мест»;

. « 92 под сооружением понимается строение, в котором не могут

образовываться помещения или машино-места».

Возникает вопрос, почему для здания необходим такой критерий, как

могут быть образованы не менее двух помещений и что понимать под

строением, в котором можно будет образовать только одно помещение?

Данный проект находится на стадии разработки и представляется,

что авторы исправят все недоработки и противоречия.

2) Способность участвовать в гражданском обороте независимо от

других вещей. Данный признак уже давно используется судами на

практике. В качестве примера можно привести:

. Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. №

4777/08], в котором суд признал трубы и канавы,

расположенные внутри границ земельного участка

«неотъемлемой частью этого участка»;

0 Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. №

1160/132, в котором суд постановил, что забор представляет

собой сооружение, необходимое для того, чтобы определить

границы земельного участка, установить пропускной режим и

25 18

предотвратить 18 НССЗНКЦИОНИРОВЗНННП ДО СТУП К зданиям,

расположенным на участке;

0 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам

Верховного Суда РФ от 30 сентября 18 2015 г. № 303-ЭС15-

55201, в котором анализируется природа асфальтового

покрытия и суд указывает: '... замоещение земельного участка,

не отвечающее признакам сооружения, является его частью и

не может быть признано самостоятельной недвижимой

вещью". 19

Таким образом, для определения того или иного объекта в качестве

недвижимости недостаточно установления признака неразрывной связи с

землей. Необходимо также определить является ли объект

самостоятельной вещью или же является составной частью другой

недвижимой вещи, например земельного участка 18 .

3) Законность. Создание объекта недвижимости должно быть в

соответствии с законодательством Российской Федерации, то есть должны

быть соблюдены все законы и иные нормативно-правовые акты,

градостроительные нормы и правила.

Строение должно быть создано на земельном участке, который

предоставлен в установленном законом порядке, имеет соответствующее

разрешенное использование, получены все необходимые разрешения. И в

процессе возведения соблюдаются все параметры, установленные

документацией по планировке территории, правилами землепользования и

застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки 12 и

иными документами.

Исходя из данного признака, самовольные постройки

недвижимостью не являются. Самовольная постройка может получить

статус полноценного объекта гражданских прав только в судебном порядке

(путем признания права собственности на самовольную постройку) и

ТОЛЬКО ПОСЛЕ ЭТОГО ДАННЫЙ ОБЪЕКТ МОЖНО ИМЕТЬ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

26

4) Индивидуальная определенность. Данный признак проявляется в

установлении индивидуально-определенных характеристик в виде границ

площади, пространственных ориентиров, которые позволяют определить

объект в качестве индивидуально-определенной вещи.

5) Подверженность износу¹. Потеря полезных свойств и уменьшение

стоимости недвижимого имущества по любым причинам. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический). Физический износ характеризует изменения физических свойств объекта недвижимости вследствие неправильного его использования либо вследствие естественных причин (старение объекта недвижимости). Функциональный износ отражает несоответствие объекта современным стандартам с точки зрения его архитектурно-эстетического вида, благоустроенности, безопасности, комфортности и других характеристик. Внешний (экономический) износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное негативными изменениями его внешней среды вследствие экономических, политических или других факторов. Физический и функциональный износ могут иметь устранимый и неустрашимый характер, внешний износ всегда характеризуется как неустрашимый.

6) Долговечность.

В соответствии с различными СНиПами и ГОСТами (ГОСТ Р 54257-2010, СНиП 31-01-2003, СП 54.13330.2011 и др.) здания и сооружения в

зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий ⁶⁷) имеют нормативный срок службы от 15 до 150 лет.

Говоря о недвижимости в силу закона, следует указать, что по природе она недвижимостью не является. Данные объекты могут перемещаться в пространстве без ущерба для их назначения. Существует единственный признак, который позволяет считать данные объекты НСДВИЖИМОСТЬЮ — ЭТО ПРЯМОС указание ЗЗКОНЗ.

27

Между тем, как справедливо замечает Р.С. Бевзенко « выделение категории недвижимости в силу закона не очень понятно. Тем более непонятно стремление законодателя признать недвижимостью вещи, которые предназначены для перемещения в пространстве (воздушные, морские и речные суда). Если это было связано с желанием подчинить эти объекты регистрационному режиму (такому же, как у подлинных недвижимостей), то для этого нет необходимости идти против природы этих вещей; положения абз. 2 п. 1 ст. 130 Кодекса дают возможность законодателю устанавливать регистрационный режим и в отношении движимых вещей. Если за этим законодательным решением кроется желание подчеркнуть особый территориальный режим пространства внутри соответствующего судна, то для этого тоже нет необходимости объявлять его недвижимой вещью, так как соответствующий режим возникает в силу норм публичного права¹». ⁹²

Таким образом, в настоящее время вопрос об объединении столь разнородных объектов в единую правовую категорию и тем более правовой институт ⁶¹ представляется нелогичным.

Суммируя все вышесказанное, принадлежность объекта к недвижимости связана с двумя основными признаками, без которых он не может быть признан недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с землей (с земной поверхностью или земной корой, а также с земельным участком) и индивидуальная-определенность объекта.

В литературе также выделяются дополнительные признаки, которые имеют, скорее, атрибутивное значение и подчеркивают особый правовой режим недвижимости:

1) Долговечность

Недвижимость является более долговечной по отношению ко всем другим объектам.

2) Особая процедура рассмотрения судебных споров²

Данный признак выделяется в литературе в качестве следствия

28

признания объекта недвижимостью и проявляется в определении

подсудности, необходимости представлять письменные доказательства

строго определенной формы, ⁶¹ разноотраслевая нормативная база (в силу

исторической специфики развития советского законодательства, она

сформировалась как соединение множества разнородных по своей

правовой природе норм, причем основной массив законодательства в

данной области до начала 90-х годов составляли нормы не гражданского

права, а иных отраслей, получивших самостоятельное от него развитие, —

земельного, административного, природоохранного, жилищного и других).

3) ⁶¹ Физическая видимость

Данные объекты существуют как материально-вещественная

субстанция, их невозможно спрятать, украсть и т.д. Как следствие можно

сделать вывод об относительной прозрачности операций с

НСДВИЖИМО СТЬЮ .

29

2.2.Понятие И признаки линейного объекта

В настоящее время трудно себе представить государство, которое

смогло бы стремительно развиваться и прогрессировать без

функционирующей системы линейных объектов, имеющих огромное

общественное, публичное и экономическое значение.

Но что же такое линейный объект, каковы его признаки,

характеризующие его как особую разновидность недвижимости?

Согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской

Федерации « линейные объекты — это линии электропередачи, линии связи

(в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы,

автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные

сооружения¹. ⁹² В п. 4 ч. 1 ст ²⁵ . 21 Лесного кодекса Российской Федерации в

понятие линейного объекта включаются " линии электропередачи, линии

связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты, а также

сооружения, являющиеся неотъемлемой технологической частью

указанных объектов²". ⁹² Статья 51.2 Водного кодекса Российской Федерации

устанавливает « Использование водных объектов для целей эксплуатации

мостов, подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных

линий связи, других линейных объектов осуществляется в соответствии с

законодательством РФ без предоставления водных объектов в

пользование³. ⁹²

Е.Л. Наумов указывает: « понятие "линейное сооружение" вызывает

ассоциацию с одной вещью (недвижимой). Линейное сооружение как

самостоятельное сооружение (не комплексного характера), выступает в

гражданском обороте как недвижимость. У понятия "линейный объект"

такой особенности нет. Не всякий линейный объект на практике

признается недвижимостью; а с другой стороны, линейный объект может

выступать в обороте как сложное, комплексное образование - единый

30 ⁹²

недвижимый комплекс¹. ⁹²

Однако в Письме Министерства экономического развития Российской

Федерации от 11 октября 2016 г. N Д23и-4847 сказано, что « линейные

объекты, включая подземные, являющиеся сооружениями, введенными в

эксплуатацию как объекты капитального строительства в соответствии со

ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с большой

степенью вероятности относятся к недвижимости, линейные объекты, не

вводимые в эксплуатацию в указанном порядке, скорее всего, не являются недвижимостью».⁹² Данное суждение носит предполагаемый характер, т.е. однозначного ответа на вопрос об отнесении линейных объектов, в том числе линейных сооружений, к объектам недвижимости Министерство экономического развития не дает.

Между тем, далее оно указывает более конкретно: « При этом следует отметить, что некоторые виды линейных объектов будут являться недвижимостью в силу положений законодательства, как, например, линейно-кабельные сооружения связи, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи", относятся к недвижимому имуществу. Также некоторые линейные объекты могут входить в состав единого недвижимого комплекса, являющегося в соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект».⁹²

Таким образом, представляется более логичным суждение о том, что для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными признаками недвижимости, а именно: прочной связью с землей, а также индивидуальной определенностью.

Линейный объект и линейное сооружение может включать в себя как движимые, так и недвижимые вещи, связанные между собой физически или технологически.¹⁰

Согласно ст. 133.1 ГК РФ «¹⁰ единый недвижимый комплекс - 31⁹²

совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь».⁹²

Физическая связь предполагает:

- 1) предполагает неразрывное соединение движимых и недвижимых⁴² вещей в целях создания одной недвижимой вещи, служащей единому назначению;
- 2) ⁴² физического соединения движимых и недвижимых вещей в ⁴² единый объект за счет их размещения в границах одного земельного участка с целью использовать по единому назначению.¹¹

Технологическая связь подразумевает объединение в совокупность движимых и недвижимых вещей единой технологической целью использования,¹¹ то есть составляющие элементы комплекса могут не только явно сочленяться, т.е. стоять на едином фундаменте, иметь общее механическое крепление и т.д., но и не иметь явного сочленения и находиться на некотором удалении друг от друга, хотя и функционировать только совместно].

При этом ⁴² как верно отмечает Н.Н. Аверченко «не все физически независимое является юридически самостоятельным ¹⁴ 2». Данный вывод делается из анализа ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой для признания объединенных движимых и недвижимых вещей недостаточно их физического и технологического соединения. Необходимо также юридическое соединение, которое осуществляется посредством государственной регистрации права собственности на совокупность указанных вещей как на одну недвижимую вещь».

Именно с момента государственной регистрации **85** все составные части единого недвижимого комплекса теряют свое самостоятельное значение и, как следствие, движимая вещь приобретает статус недвижимости, соединение двух изначально самостоятельных недвижимых вещей превращает одну из них в принадлежность другой. **42**

Лапач В.А. называет данное явление правовой иммобилизацией, под которой понимается способ юридического скрепления разных видов имуществ, которые в своей совокупности приобретают сверхсуммарный эффект: способность выступать в качестве хозяйственного, экономического комплекса¹. Речь в **42** данном случае идет о том, что в результате правомерных действий **42** по соединению движимого имущества с объектом недвижимости образуется единая вещь с фактическими свойствами и юридическим статусом недвижимости. **42**

Интересным для рассмотрения является вопрос о правовой природе линейного объекта.

Согласно классическому подходу, основанному на римском частном праве, вещи подразделяют на простые, составные и совокупные:

1) Простые вещи - вещи, которые связаны физически и являются однородными. При этом не распадающееся на составные части (раб, бревно, камень и т.п.);

2) Сложные (**88** составные) вещи — вещи, состоящие из **88** нескольких

искусственных соединений разнородных вещей, имеющих между собой материальную связь и носящих общее наименование (например, здание, корабль, шкаф). **88** Особенность является то, что части этой сложной (составной) вещей являлись до их соединения отдельными вещами и могли даже принадлежать разным лицам.

3) **88** Совокупность раздельных вещей - вещи, материально не связанные, соединенные только одним общим назначением и именем, например стадо, легион. Это — временные хозяйственные или организационные объединения вещей или лиц **54** 2.

33 **88**

К.И. **88** Скловский, рассматривая случай реконструкции высоковольтной линии электропередач противопоставляет между собой составную и сложную вещь: « в этом и состоит разница между сложной и составной вещью: сложная вещь — это несколько вещей, тогда как в составной вещи ее части (элементы) лишь потенциально могут стать вещами после отделения, но в составе вещи они качеств объекта не имеют¹». **92**

Современное гражданское законодательство не придерживается классического подхода, а использует дихотомическое деление вещей на простые и сложные, что позволяет сделать вывод об отнесении линейных объектов именно к сложным вещам.

Одним из существенных признаков сложной вещи является дискретность, под которой понимается « качественная, а также физическая и (или) учетная определенность и обособленность от всех других объектов **49** 2».

В **11** связи с выделением данного признака возникает вопрос: при объединении дискретных вещей в единую сложную вещь дискретность элементов сложной вещи относительно друг друга утрачивается (ведь составные элементы учитываются как один объект)? Если отвечать на этот вопрос положительно, то необходимо признать, что элементы сложной вещи не отвечают признаку дискретности и являются неопределенными и неотличимыми, а следовательно, в отношении них невозможно установить господство: право собственности возникает в отношении индивидуально определенных вещей, т.е. на сложную вещь в целом, а не на ее элементы (они не дискретны).

Изложенной позиции придерживается Н.Н. Аверченко и определяет данное явление как редуцирование³. Если же признать, что дискретность элементов сложной вещи сохраняется, то в отношении них допустимо господство: вещные права возникают в отношении сложной вещи, а также они могут быть установлены на ее элементы (они дискретны, а значит, способны к

34

индивидуализации). Данная точка зрения основывается на мнении Д.И. Мейера, который указывал, что « равным образом нет общей собственности, когда вещь состоит из нескольких частей и каждая из них имеет своего собственника, потому что как скоро материальная часть каждого собственника может быть определенно указана, то уже нет общей собственности, а представляется совокупность отдельных собственности. Например, одному лицу принадлежит картина, другому - рама картины; одному лицу принадлежит алмаз, другому - оправка алмаза. Ни в одном из этих случаев нет общей собственности, потому что каждая часть имеет своего особого собственника...1» ⁹²

Между тем, формулировка ст. 134 ГК РФ «... действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное» ¹⁹ позволяет говорить о существовании дискретности, так как условиями договора может быть предусмотрена разная правовая судьба для составных частей сложной вещи.

Таким образом, современное российское право в понятие сложной вещи включает как вещи, имеющие непосредственную физическую связь между элементами, так и вещи, такой связи не имеющие. Следовательно, в обоих случаях элементы сложных вещей могут быть предметом отдельных сделок и прав только после выявления их потенциальной дискретности.

Е.Л. Наумов указывает, что на основе такого подхода российского законодателя « имеет значение не характеристика вещи как сложной или составной, а ее делимость, определяющая возможность дискретности ее элементов исходя из юридической природы вещи. Существование вещных прав на элементы сложной вещи противоречит экономической целесообразности, так как это приведет к разрушению единой вещи и утрате либо уменьшению ее стоимости. Дореволюционное российское законодательство и доктрина признавали линейные объекты (железные

35 ⁹²

дороги со всеми их принадлежностями) недвижимым имуществом, обладающим свойством неделимости. Современные ученые и судебная практика также исходят из того, что комплексные объекты являются неделимыми... Иными словами, линейный объект представляет собой сложную неделимую вещь¹». ⁹²

Однако с данным выводом вряд ли можно полностью согласиться. В письме Минэкономразвития от 06.07.2017 N Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения» указано, что « ⁶³ в соответствии с пунктом 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Само по себе наличие в составе вещи составных частей не свидетельствует о том, что такая вещь является делимой. На основании вышеизложенного проведение кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах, образованных в результате раздела автомобильной дороги, допускается

только в случае, если такая автомобильная дорога является делимой вещью. Кроме того, в результате преобразования исходного объекта образуются объекты того же вида, что и исходный объект, то есть в результате раздела автомобильной дороги могут быть образованы только автомобильные дороги²». ⁹²

Таким образом, линейный объект является делимой вещью в том смысле, что его раздел допускается только в виде преобразования исходного объекта ⁸² на объекты того же вида. ⁸² Это может быть необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные участки железной дороги между соседними филиалами, находящимся в разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной дороги и т.д.

При этом результат раздела обязательно подлежит государственной

36

регистрации, т.е. новые объекты должны стать юридически самостоятельными.

Раздел линейного объекта, который приведет к его разрушению или изменению его назначения, недопустим.

Что касается классификации линейных объектов, то исходя из анализа действующего законодательства используются следующие основные классификации¹:

1. В зависимости от связи с землей:

. надземные (воздушные);

. наземные (поверхностные);

. подземные.

2. В зависимости от назначения ⁴⁵ линейного объекта:

. канализационные коллекторы;

. трубопроводы;

. линии связи;

. водоводы;

. транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии ⁴⁵);

. газопроводы;

. электрические сети;

. водоводы и водопроводы;

. нефтепроводы;

. коллекторы.

3. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят линейные объекты:

. исключающие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии ⁴⁵);

. частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП,

37 ⁴⁵

газопроводы, продуктопроводы ⁴⁵);

. не затрагивающие режим использования земельного участка

(линии связи, все виды трубопроводов выполненных подземным способом ⁴⁵

и т.д.).

На основе имеющегося многообразия линейных объектов, можно сделать вывод, что каждая разновидность линейного объекта имеют свою отраслевую специфику, что делает сложным в определении однозначного понятия «линейного объекта» на уровне законодательства.

Тем не менее, на основе вышеизложенного можно выделить

следующие признаки линейного объекта:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его

щирину¹;

2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;
3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
4. Объект является сложной вещью;
5. Объект прочно связан с землей;
6. Индивидуальная определенность объекта.

Таким образом, линейный объект — это совокупность физически и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках ⁴⁵ и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная НСДВИЖИМЗЯ ВСЩЬ.

38

3. Оборотоспособность линейных объектов

3.1. Линейный объект И земельный участок

Рассматривая земельно-правовое регулирование отношений, можно обнаружить, что до 1 марта 2015 г. не выделялись линейные объекты. Только в ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в Действие Земельного кодекса Российской Федерации» ³⁷ » ²² упоминалось, что лица, владеющие линейными объектами, могут ³³ переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности или аренду¹. ²² Соответственно, порядок предоставления земельных участков для линейных объектов был аналогичен порядку предоставления участков для строительства зданий, строений, сооружений, не относящихся к линейным, то есть процедура выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения ²² объекта. Практически такой порядок предоставления земельных участков в целях строительства линейных объектов применить невозможно. Это обусловлено тем, что в связи со значительной протяженностью линейных объектов ²² такая

процедура должна была проводиться в каждом муниципальном образовании . В ²² новой редакции ЗК РФ образование земельных участков для размещения линейных ²² объектов федерального, регионального и местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ)? ²² На сегодняшний день существуют следующие особенности образования (формирования) земельных участков для размещения линейных объектов:

1. ² Образование земельных участков для ² реконструкции, строительства линейных объектов федерального, регионального и местного значения ОСУЩССТВЛЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С УТВЕРЖДЕННЫМ ПРОЕКТОМ МСЖСВЗНИЯ
- 39

территории (п. 5 ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ).

Проекты межевания территорий готовятся в соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. ²¹

При этом, если проект межевания территории предназначен для размещения линейных ² объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, ² то он включает чертежи межевания территории, на которых отображаются границы

существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких **2** объектов.

Таким образом, учет проекта межевания территории при образовании земельных участков позволяет учесть все особенности развития соответствующей территории, в том числе **2** установленные ограничения в использовании объектов недвижимости, а **2** также планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры.

2. **2** Требование о недопустимости образования земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков **9** не распространяется на земельные участки, образуемые для размещения линейных **9** объектов (ч. 7 ст. 11.9 ЗК РФ);

3. Требования градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п. 3 ч. 4 **9** ст. 36 ГрК РФ).

Следовательно, не распространяются требования регламента к образуемым **9** ЗСМСЛЬНЬТМ участкам В ИАСТИ/И ПРСДСЛЬНЬТХ размеров ЗСМСЛЬНЬТХ УЧЗСТКОВ (ч. 2 ст. 11.9 ЗК РФ).

40

Что касается вопроса о предоставлении земельных участков для размещения линейных объектов, то серьезное изменение в отношении порядка предоставления земельных участков внес Закон № 171-ФЗ. Как сказано в Пояснительной записке к проекту этого закона, он разработан во исполнение поручений Президента РФ от 26.10.2012 № Пр-2869, плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства РФ от **34** 29.07.2013 № 1336-р. Основной причиной разработки данного законопроекта **22** является тот факт, что нормативно-правовое регулирование порядка предоставления земельных участков в целях строительства **22** имело множество пробелов и противоречиво, что создавало условия для злоупотреблений со стороны органов государственной власти и местного самоуправления.

В **22** частности, ранее существовавшее нормативно- правовое регулирование предусматривало два способа предоставления для строительства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- с предварительным согласованием места размещения объекта;
- без предварительного согласования места размещения объекта.

Однако при **2** применении данных способов не учитывались особенности размещения линейных объектов, так как отсутствовала норма права (федеральный закон), который бы регламентировал порядок и степень участия каких-либо государственных органов, органов местного самоуправления или различных организаций в процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

В **2** результате принятия Закона № 171-ФЗ процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов существенно упростилась:

- 1) В ЗК РФ **22** была добавлена новая глава 5.3 - «Установление

41 **22**

сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности». В **22** Данной главе

перечислены случаи установления сервитута, к которым отнесено в том числе размещение линейных объектов (ст. 39.23 ЗК РФ). При этом ст. 39.24 ЗК РФ, 80, 10 Детально урегулирован вопрос заключения таких соглашений со стороны правообладателей таких земельных участков, что существенно упрощает возможность размещения линейных объектов на условиях частного сервитута.

2) Введена ст. 39.8. Пунктом 2 части 8 данной статьи установлен

срок действия договора аренды земельного участка для размещения линейных объектов - 49 лет]. Самигулина А.Р. считает, что в данном случае говорится о линейных объектах, строительство которых началось до введения в действие Закона № 171-ФЗ, поскольку в новой редакции ЗК РФ отсутствует механизм размещения линейных объектов на арендованном у государства земельном участке.

3) Часть 13 ст. 39.8 ЗК РФ закрепляет, что договор аренды, заключенный в отношении земельного участка, полностью или частично расположенного в охранной зоне линейного объекта, то он должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, занимающейся эксплуатацией линейного объекта, к этому объекту в целях обеспечения его безопасности. При этом для обеспечения доступа к объектам должен быть оформлен надлежащим образом сервитут, так как установление такой обязанности не означает возникновение права на свободный проход через земельный участок и использование его в целях эксплуатации линейных объектов.

4) Статьей 39.33 ЗК РФ введен новый институт, предусматривающий возможность использования публичных земельных участков без их предоставления и без установления сервитута. В качестве примера МОЖНО ПРИВЕСТИ СКЛЗДИРОВЗНИС СТРОИТЕЛЬНЫХ И ИНЫХ материалов, 42, 2

техники для обеспечения реконструкции, строительства линейных объектов федерального, регионального или местного значения, строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), 9 реконструкции 75.

В таких случаях использование земельных участков и земель осуществляется на основании разрешения (ч. 2 Ст. 39.33 ЗК РФ),

выдаваемого органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение соответствующими земельными участками или землями. 2

Таким образом, существенно упростилась процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов. 22

По современному российскому законодательству земельный участок для размещения линейных объектов может принадлежать лицу на вещном праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗК РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), 9 праве аренды, так и использоваться им без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ).

Принятие п. 4 ч. 2 Ст. 39.6 ЗК РФ расширило случаи аренды 9 земельных участков для размещения линейных объектов 2 без проведения торгов. 2 Так, в частности, без проведения торгов 2 осуществляется

предоставление земельных участков в аренду для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов. 2

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Минэкономразвития России) от 12 января 2015 года № 11 утвержден перечень необходимых документов, подтверждающих

право заявителя на приобретение земельного участка без проведения

торгов ⁹¹. В ² данном приказе содержится указание на случаи, когда предоставление тех или иных документов не требуется. Так, в частности в

случае предоставления земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, В соответствии с

43 ²

подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской

Федерации для размещения объектов, предназначенных для обеспечения

электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи,

нефтепроводов регионального или местного значения ² приказ содержит

указание на то, что документ "Справка уполномоченного органа об

отнесении объекта к объектам регионального или местного значения"

(далее - Справка) прилагается к заявлению. ²

Данный документ не требуется в случае размещения объектов,

предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и

водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, не относящихся к

объектам регионального или местного значения. Также ² его представление

не требуется в случае размещения объекта федерального значения. ² Данная

справка является документом, подтверждающим соблюдение требований,

установленных пунктом 4 статьи 9 ² ГРК РФ, в случае размещения

объектов регионального или местного значения. ²

Минимизация многих бюрократических процедур, таких как ² принятие

решений о предоставлении земельного участка, ² об образовании

земельного участка, ² предварительное согласование места размещения

объекта, ² позволило сократить срок оформления прав на земельный

участок для размещения линейного объекта. ²

Что касается публичного и частного сервитута, то до 1 марта 2015

года законодательство ограничивало возможность их применения. Так,

формулировка ст. 274 ГК ²¹ РФ «Сервитут может устанавливаться для

прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и

трубопроводов...» ⁹ содержала ограниченный перечень линейных объектов,

а также отсутствующее в законодательстве понятие «прокладка».

В настоящее время в ст. 274 ГК РФ ⁹ уточнены цели установления

сервитута (нужд собственника господствующего объекта): закреплена

допустимость осуществления строительства, реконструкции и (или) ⁹

ЭКСПЛУАТАЦИИ ВСЕХ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ на ОСНОВании/и/ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО

44

соглашения.

Статьей 39.23 ЗК РФ нормативно закреплён порядок заключения

соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка,

находящегося в публичной собственности.

В ⁹ соответствии с ч. 2 Ст. 39.25 ЗК РФ в отношении земельных

участков, находящихся в публичной собственности, регламентирован

размер платы за сервитут. Порядок определения платы устанавливается

Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ,

органами местного самоуправления ²⁴. (⁵⁹ Так, например, в отношении

федеральных земельных участков размер платы установлен

Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 (2 способа

определения платы): 1) 0,01 процента кадастровой стоимости земельного

участка в год; 2) разница между рыночной стоимостью прав на ⁹ земельный

участок до и после установления сервитута, определяемая независимым

оценщиком (в случае если земельный участок предоставлен третьим

лицам). 9

Говоря об использовании земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления участков и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ), 9 то можно отметить, что необходимость введения данного института обусловлена существенными экономическими и административными издержками (необходимость образования земельного участка, его кадастрового учета, оформления какого-либо права и т.д.) 2 юридических лиц - собственников линейных объектов.

Согласно ч. 1 ст. 39.33 ЗК РФ условиями для данного вида

использования земельных участков являются:

. земельные участки не должны быть закреплены за гражданами

и ЮЛ;

. отсутствие платы. 9

ВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ без

45 2

установления сервитута И без их предоставления допускается в том числе

в 2 случае складирования техники для обеспечения строительства, 2

строительных и иных материалов, 2 реконструкции линейных объектов

федерального, регионального или местного значения в 2 случаях

строительства временных или вспомогательных сооружений (включая

ограждения, бытовки, навесы). 2

Использование земельных участков и земель в данном случае

происходит на основании разрешения, которое выдает орган государственной

власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на

распоряжение 12 соответствующими землями.

При этом следует учитывать тот факт, что действие разрешения на

использование земель или земельного участка прекращается со дня

предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу — 2

третьему лицу (ч. 2 Ст. 39.34 ЗК РФ). Таким образом, можно сделать

вывод, 3 что степень юридической защиты права на использование

земельного участка на основании разрешения является 2 более низкой по

сравнению с вещными правами, а также арендой и правом безвозмездного

пользования. 2

Также необходимо отметить что такое разрешение не освобождает

лиц, которым оно выдано, от обязанности соблюдать требования 2

законодательства в области охраны окружающей среды и 2 земельного

законодательства. В частности, на этих лиц возлагается обязанность 2 по

выполнению необходимых работ по рекультивации таких земель или

земельных участков, 2 по приведению земель или земельных участков в

состояние, пригодное для их использования в соответствии с

разрешенным использованием.

В 2 случае прекращения действия разрешения лицо вправе

использовать часть такого земельного участка 2 на условиях сервитута, если

это не препятствует использованию земельного участка в соответствии с

его разрешенным использованием (2 пп. 4 и 5 ст. 39.16 ЗК РФ).

46

Виды объектов, размещение которых может осуществляться на

землях или земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и

установления сервитутов, 2 определены Постановлением Правительства

Постановление Правительства РФ 9 от 03.12.2014 № 1300 " 5 Об утверждении

перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на

землях или земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и

установления сервитутов" 92 1. В 2 данный перечень, в том числе включены

отдельные виды линейных объектов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

В 2 случае, если линейный объект не включен в указанный перечень, то заинтересованное лицо вправе обратиться с заявлением о

предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности 1 , 28 по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации. 2

Интересным для рассмотрения также является вопрос о реализации 41 принципа единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости 49 применительно к линейным объектам.

В юридической доктрине 2 существуют различные классификации линейных объектов:

1. Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят ЛО, выделяются:

- . исключающие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии 45);
- . частично-ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы 45);
- . не затрагивающие режим использования земельного

участка (ЛИНИИ СВЯЗИ 45 , ВСЕ ВИДЫ ТРУБОПРОВОДОВ ВЫПОЛНЕННЫХ ПОДЗЕМНЫМ СПОСОБОМ И Т.Д.).

2. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СВЯЗИ С ЗЕМЛЕЙ ВСЕ ЛИНИИ ОБЪЕКТОВ МОЖНО разделить:

- . надземные (воздушные);
- . подземные;
- . наземные (поверхностные).

По общему правилу единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости 49 реализуется в отношении всех линейных объектов и земельных участков, на которых они располагаются. Однако в судебной практике выработаны исключения в отношении подземных линейных объектов в случае их продажи лицом, которому принадлежит право собственности как на сам объект, так и на земельный участок (см., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.02.2015 по делу № А41-26411/2014; 43 правовая позиция

Верховного Суда Российской Федерации, приведенной по результатам рассмотрения аналогичного спора в определении от 05.05.2015 № 305-КГ15-4589; 43 Постановление ФАС ЗСО от 23.03.2016 г. по делу № А70-9108/2015).

В соответствии с ч. 4 ст. 35 ЗК РФ 74 отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением 43 случаев, предусмотренных данным кодексом. 43

При этом системное толкование положений статей 23, 78, 89, 90 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающих возможность установления публичного сервитута, возможность использования земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель для осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений) без изменения категории участков, возможность установления 43

ОХРАННЫХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

независимо от категорий земель для обеспечения эксплуатации объектов энергетики, **43** позволяет сделать вывод о том, что нахождение инженерных коммуникаций в пределах границ земельных участках под поверхностью земли для собственников инженерных коммуникаций не порождает каких-либо вещных прав в отношении данных земельных участков. **43**

Правоприменителем допускается продажа подземного линейного объекта собственником данного объекта, а также земельного участка, под которым данный объект располагается, без обязательного перехода права

собственности и на земельный участок. **10** При этом на земельный участок в **9** данном случае может быть установлено ограничение в виде сервитута.

Таким образом, особенности размещения линейных объектов на земельных участках проявляются:

1) При образовании земельного участка:

При образовании земельных участков обязательно учитываются

особенности развития соответствующей территории, в том числе **2** установленные ограничения в использовании объектов недвижимости, а **2** также планируемые и существующие территории общего пользования, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инфраструктуры. **2** Данный учет происходит в связи с тем, что образование происходит в соответствии с проектом межевания территории, **9** На земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, градостроительные регламенты не распространяются (п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ).

2) **9** При предоставлении земельного участка: **2** Земельный участок **2** для размещения линейных объектов **2** может принадлежать лицу на вещном праве, в том числе публичный (ст. 23 ЗК РФ) и частный сервитут (ст. 274 ГК РФ), **9** праве аренды, так и использоваться им без предоставления участка и установления сервитута (глава V.6 ЗК РФ).

3) Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной

49 **49** на нем недвижимости **49** .

В правоприменительной практике выработаны исключения в отношении действия данного принципа при продаже подземного линейного объекта собственником данного объекта без обязательного перехода права собственности и на земельный участок. **10** При этом на земельный участок в **9** данном случае может быть установлено ограничение в виде ССРВИТУТЗ.

50

3.2. Регистрация прав на линейные объекты

Согласно п. 10 ст. **48** 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ (далее — Закон о регистрации), **85** государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. **56**

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является документом, удостоверяющим соответствие построенного, реконструированного линейного объекта — проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка

документации по планировке территории **72**), проекту планировки территории

в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также выполнение реконструкции, строительства линейного объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

В части 3 Ст. 55 ГрК РФ предусмотрен перечень документов,

необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод **72**

линейного объекта в эксплуатацию. К ним в том числе относятся

правоустанавливающий документ на земельный участок и разрешение на строительство **5** .

Непредставление правоустанавливающего документа на земельный участок является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод **5**

линейного объекта в эксплуатацию (ч. 6 Ст. 55 ГрК РФ).

Таким образом, по общему правилу, приобрести право собственности

51

на созданный линейный объект возможно тогда, когда у лица,

приобретающего право собственности существуют права на земельный

участок, отведенный для этих целей в порядке, установленном законом и

иными правовыми актами.

Следовательно, для государственной регистрации права

собственности на вновь созданный **5** линейный объект необходимы

правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на

ввод объекта в эксплуатацию. **9**

После представления документов на государственную регистрацию и

проведения правовой экспертизы в порядке, предусмотренном ст. 29

Закона о регистрации **5** государственный регистратор принимает решение о

наличии либо отсутствии оснований для государственной регистрации

прав **5** .

Также необходимо отметить, что существуют некоторые особенности

государственной регистрации прав на подземные линейные объекты,

которые изложены в письме Минэкономразвития РФ от 4 марта 2016 г. №

6013-ПЮД23и:

« Частями 6, 8 статьи 90 ЗК РФ предусмотрено, что в целях

обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов

трубопроводного транспорта земельные участки могут предоставляться

исключительно для размещения наземных объектов, в том числе

необходимых для строительства подземных сооружений. На земельные

участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта,

относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников

объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ЗК РФ,

не требуется.

Следует также отметить, что, исходя из приведенных положений ЗК

РФ, образование земельных участков для эксплуатации объектов

недвижимого имущества осуществляется только в случае, если эти

ОБЪЕКТЫ1 ЯВЛЯЮТСЯ НЗЗСМНЬ1МИ.

52 **92**

Принимая во внимание изложенное, необходимость оформления прав

на земельные участки собственником подземного сооружения, в том числе

сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-

направленного бурения, части которого находятся под поверхностью

земельных участков, земельным законодательством не предусмотрена». **92**

Таким образом, если **5** создаваемое сооружение состоит из наземных и

подземных элементов, то при государственной регистрации прав на такие

объекты **81** представление правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется.

В **81** юридической литературе¹ существует две позиции о правовом режиме линейного объекта:

- 1) является самостоятельным объектом недвижимости;
- 2) является неотделимым улучшением земельного участка.

Необходимость достижения единства в определении критериев правовой квалификации линейного объекта в системе объектов имущественных отношений необходимо для решения **17** вопроса о правовых гарантиях защиты прав собственников и иных правообладателей земельных участков при размещении линейных объектов. **17** Это обусловлено тем, что в правоприменительной практике встречаются сложности в квалификации линейного объекта в качестве объекта недвижимости или в качестве неотделимого улучшения земельного участка.

Градостроительный кодекс понимает под такими объектами сети инженерно-технического обеспечения линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др. **71** Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»² (далее — Закон о переводе земель **64**) **71** раскрывает понятие линейного объекта через перечисление объектов права - дороги, линии связи, линии электропередачи, железнодорожные линии, нефте-, газо- и иные **53** **71**

трубопроводы и **71** другие подобные сооружения. В **71** этих двух законодательных актах перечень линейных объектов является открытым.

В связи с вышеуказанными определениями возникает спорный

вопрос об отнесении к линейным объектам так называемых «площадных» сооружений. **71** Данное обстоятельство вызывает сложности в определении правового режима созданного объекта в каждом конкретном случае.

В частности, ФАС Северо-Кавказского округа указал: в случае, когда на части земельного участка проложили определенное покрытие (асфальт, бетон, щебень) для стоянки или проезда автотранспортных средств или в целях его благоустройства, то этот объект не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение **71** земельного участка. По существу данные объекты несут вспомогательную функцию, не имеют самостоятельного назначения и не должны препятствовать использованию земельного участка для иных целей¹.

Частично данную проблему пытались разрешить введением в

Градостроительный кодекс РФ понятия **52** объекта капитального строительства - здание, строение, сооружение **44** , объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), **1** за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие **20**).

Таким образом, в тех случаях, когда линейный объект характеризуется всеми признаками недвижимости, регистрация права собственности на него возможно только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, а также разрешения на строительство.

В ст. 39.1 ЗК РФ определены основания возникновения прав на земельные участки в порядке предоставления из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности:

- 1) **17** договора безвозмездного пользования в случае предоставления **17** ЗСМСЛЬНОГО участка В безвозмездное ПОЛЬЗОВЗНИС;

2) договора аренды в случае предоставления земельного участка в

аренду;

3) 17 договора купли-продажи в случае предоставления земельного

участка в собственность за плату;

4) 17 решение органа государственной власти или органа местного

самоуправления в случае предоставления земельного участка в

собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) 17 пользование.

Перечисленные основания не включают соглашение об установлении

сервитута, что исключает распространение на данные отношения норм о

предоставлении земельных участков.

Между тем, 17 сервитут является одним из самых распространенных

способов использования земельного участка для линейных объектов,

который устанавливается без проведения торгов, 2 что существенно

упрощает 2 процедуру предоставления земельного участка.

В 2 связи с этим возникает вопрос: на каком основании будет

осуществляться государственная регистрация прав на линейные 17 объекты,

размещенные на земельных участках, обремененных сервитутом. 17

Ранее, закрепленные ст. 5 ЗК РФ перечень правообладателей

земельных участков, не относил обладателя сервитута к таковым. Глава VI

ЗК РФ « Права и обязанности собственников земельных участков,

землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков

при использовании земельных участков» 71 также не распространяет свое

действие на правоотношения, возникающие на основании сервитута. Не

определен в законодательстве также режим собственности на объекты,

созданные на основании сервитута. 71

Некоторые авторы считают, что в законодательство необходимо внести

изменения, дополнив ст. 39.1 ЗК РФ нормой, которая будет предусматривать

соглашение об установление сервитута как основание возникновения прав на

земельные участки в порядке предоставления из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности. 17 Также 44 необходимо

55

дополнить вышеуказанную ст. 5 ЗК РФ нормой, предусматривающей

обладателя сервитута в качестве правообладателя земельного участка¹.

Между тем, главой V.7 ЗК РФ установлена, что в случае принятия

решения об установлении публичного сервитута орган, уполномоченный

на установление публичного сервитута, обязан направить в Орган

регистрации прав копию решения об установлении публичного сервитута.

После чего Публичный сервитут считается установленным со дня

внесения сведений о нем в Единый государственный реестр

недвижимости.

Интересным является вопрос о строительстве линейного объекта на

чужом частном земельном участке, который не находится в

государственной или муниципальной собственности. В данном случае в

российском праве используется конструкция договора аренды.

Недостатком этой модели является «произвол» собственника

(17 арендодателя) в решении вопросов об изменении и прекращении права

пользования земельным участком². 17

Также необходимо обратить внимание на то, что договор аренды

(как и любой другой договор) подчиняется принципу свободы договора.

Это означает, что его содержание может быть изменено сторонами (по

сравнению с тем, как оно урегулировано законом).

В случае необходимости получения прав на земельный участок в

целях размещения линейного объекта арендодатель может настаивать на

включение в договор аренды условий, которые снижают уровень

юридической защиты землепользования для арендатора: право арендодателя на отказ от договора; право арендодателя В одностороннем порядке менять арендную плату и т.д. Все эти факты делают договор аренды рисковым для лица, планирующего размещение линейного объекта.

Таким образом:

1) для решения вопроса о регистрации прав на линейный объект,

56

необходимо квалифицировать его в качестве недвижимого имущества. В этом случае регистрация права собственности на него возможно только при наличии правоустанавливающего Документа на земельный участок, а также разрешения на строительство;

2) В тех случаях, когда линейный объект является подземным, то при государственной регистрации прав на такие объекты 81 представление

правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется;

57 81

3.3. 81 Сделки с линейными объектами

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей 12 .

В 59 современной России невозможно успешно и эффективно развивать инфраструктуру без строительства линейных объектов. Их наличие делает возможными выработку энергии, создание новых производств, организацию логистики для передачи и получение сырья, продукции и т.д. В связи с исключительной важностью линейных объектов на территории России большое их количество используется В целях общего пользования (например, улицы, тротуары, береговые полосы, мосты, пристани, автомобильные дороги и т.д.).

Признак оборотоспособности позволяет установить юридическую связь между субъектом и объектом права, определяя 32 границы осуществления субъективного права, т.е. он является неотъемлемым качеством имущественных и личных неимущественных прав¹. Так как в законодательстве отсутствует легальное определение, В юридической науке оборотоспособность определяют как «свойство объектов прав, которое позволяет совершать в отношении них различного рода сделки и иные действия, направленные на их отчуждение и переход в рамках гражданских правоотношений»?

В 32 соответствии со ст. 129 ГК РФ в зависимости от

оборотоспособности все вещи можно разделить на:

1) Оборотоспособные. К таким относятся все вещи, которые 66 могут свободно отчуждаться, переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (59 реорганизация юридического лица 1 , наследование). Вещи признаются оборотоспособными, если иное прямо не установлено законодательством;

58

2) Ограниченные в обороте. Это такие вещи, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, либо 59 приобретение или отчуждение которых допускается по специальному разрешению. Ограничение в отношении оборотоспособности вещей устанавливаются законодательством.

Пункт 5 ч. 1 ст. 1 32 ЭК РФ устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно 35

названной норме все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. **32** Таким образом **50**, оборотоспособность линейных объектов зависит от оборотоспособности земельных участков, над или под которыми они располагаются. Наибольшую специфику представляют линейных объекты общего пользования, **17** находящиеся на землях населенных пунктов — **17** тротуары, мосты, береговые полосы, улицы, пристани и т.д. Они характеризуются тем, что призваны служить общему пользованию **58** граждан и в то же время **58** являются

муниципальной собственностью. В отношении данных земель исключается частная собственность (ст.28 Федерального закона от 21.12. 2001г¹». «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹), в то время как по отношению к дорогам за рамками населенных пунктов допускается установление частной собственности при установлении ограничений права. **17**

По общему правилу земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты **13**) не являются ограниченными в обороте.

Между тем, изъятыми из оборота являются земельные участки, на которых расположены линии связи, коммуникации, инженерно-технические сооружения, возведенные в интересах охраны и защиты государственной границы РФ (ч.4, 5 ст. 27 ЗК РФ). Ограниченными в обороте являются

59

земельные участки, предназначенные для реконструкции, строительства И (или) эксплуатации объектов внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, **71** морского транспорта, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта, **71** сооружений судоходства И навигационного обеспечения воздушного движения, а **71** также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения. В **71** отношении названных земель не допускаются совершение сделок и передача их в частную собственность, за исключением случаев, предусмотренных законом **64** . **71**

Таким образом, Лиманская А.П. делает вывод, что на земельные участки под линейными объектами, которые предназначены для общего пользования граждан и находятся в государственной собственности, не может сохраняться право частной собственности, поскольку В данном случае собственник земельного участка не может реализовать свои права владения земельным участком и применить вещно-правовые (в отношении владения) способы защиты права. То есть, в случае если на таких земельных участках размещаются указанные выше объекты, то это должно быть квалифицировано как фактическое изъятие земельного участка **64**].

При совершении сделки с нарушением условий об ограничениях оборотоспособности земельных участков такая сделка является ничтожной, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения **33** .

При **51** этом необходимо заметить, что на сегодняшний день увеличивается количество частных автомобильных дорог, **32** заключаются соглашения о строительстве автомобильных дорог на основе государственно-частного партнерства. **32** Существует тенденция вовлечения линейных сооружений в гражданский оборот², в том числе в категорию объектов, имеющих стратегическое значение. Ярким примером тому является принятие федерального закона « **32** О порядке осуществления

иностранных инвестиций в хозяйствование субъектов, имеющие

60 92

стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности

государства». 92 В 32 связи с этим проблема оборотоспособности линейных

объектов становится все более актуальной.

Рассмотрим данную проблему на примере автомобильных дорог.

Среди ученых существуют различные мнения об оборотоспособности

автомобильных дорог:

1) Одна группа ученых (И.Ю. 32 Карлявин, С.А. Бабкин) 1) относит

автомобильные дороги к объектам, изъятым из гражданского оборота. 32

Такого мнения придерживается С.А. Бабкин, по мнению которого

автомобильные дороги общего пользования 32 являются объектами изъятыми

из гражданского оборота, поскольку являются исключительно

государственной собственностью. 2. Карлявин И.Ю. 32 полагает, что поскольку

собственность на автомобильные дороги принадлежит государству и

муниципальным образованиям, то сделки, влекущие за собой смену

собственника, совершаться в отношении них не могут.

2) Другая группа ученых считает, что автомобильные дороги

относятся к объектам, ограниченным в гражданском обороте. Так, Н.К.

Науменков, 32 рассматривая ст. 6 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной

деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации» 33 » 3 17 делает вывод,

согласно которому « так как автомобильные дороги федерального,

регионального, межмуниципального и местного значения находятся

исключительно в собственности вышеуказанных публично-правовых

образований, то это позволяет говорить об ограниченной

оборотоспособности указанных объектов» 92 4.

3) Третья группа ученых утверждает, отталкиваясь от значения и

вида разрешенного пользования автомобильной дороги, 32 для определения

оборотоспособности конкретной автомобильной дороги необходимо

использовать дифференцированный подход. 5. 32

Части 2-10 ст. 6 Закона об автомобильных дорогах прямо закрепляют,

61

что автомобильные дороги федерального, регионального,

межмуниципального и местного значения 2) могут находиться исключительно в

государственной или муниципальной собственности. Таким образом,

законодатель относит указанные объекты к категории ограниченных обороте

в силу того, что они могут находиться в собственности определенных

субъектов (ч. 2 ст. 129 ГК РФ).

В связи с этим интересным является определение Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 августа 2010 г. по делу

№ А41-25635/2009, в 32 котором Высший Арбитражный Суд РФ подтвердил

довод десятого арбитражного апелляционного суда, который в своем

определении указал «включение в план приватизации Машиностроительного

управления асфальтобетонной подъездной дороги, входящей в состав

имущества, приватизируемого управления, 32 правомерным, так как

доказательств отнесения данной дороги к дорогам общего пользования нет¹.

Таким образом, можно сделать вывод, что вопрос об

оборотоспособности автомобильной дороги должен решаться в каждом

конкретном случае на основе дифференцированного подхода, исходя из

значения и вида разрешенного пользования автомобильной дороги.

Также необходимо рассмотреть вопрос оборотоспособности

линейных объектов, размещаемых на основе государственно-частного

партнерства (например, платные автомобильные дороги и т.д.).

Транспортная инфраструктура является важнейшим элементом

функционирования современной экономической системы. Для экономической интеграции, создания непрерывно действующей системы ресурсных потоков, ускорения процессов для взаимодействия между субъектами экономической деятельности необходимо создание полноценно функционирующих логистических узлов, объединяющих между собой значительное количество регионов.

Введенный в действие в 2015 г. Федеральный закон « О

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОМ ПАРТНЕРСТВЕ, МУНИЦИПАЛЬНО-ЧАСТНОМ ПАРТНЕРСТВЕ В

62 92

Российской Федерации и внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» 92 1 11 указывает на то, что право

частной собственности на реконструируемые: Н: создаваемые: объекты

общественной инфраструктуры 32 возможно. Данные изменения

законодательства 32 имеют огромное значение для развития экономики

страны и формирования инфраструктуры для строительства новых 32

промышленных технологических объектов. Однако законодатель не внес

соответствующие изменения в Закон об автомобильных дорогах.

Между тем, зарубежный опыт применения механизмов

государственно-частного партнерства в целях развития транспортной

инфраструктуры позволяет сделать вывод о достаточно высокой

эффективности использования подобных форм взаимодействия. Так, в

частности, на основании данных, проанализированных В.С. Подгорновым²,

на основании государственно-частного партнерства в 11 странах построено

2,6 тыс. км. платных автомобильных дорог — 84,8% от всех скоростных

дорог; во Франции — 7,9 тыс. км. — 80,6% от всех скоростных дорог; в

Японии — 9,2 тыс. км. — 60,9% от скоростных дорог).

Необходимо понимать, что ни один проект государственно-частного

партнерства не может быть реализован без понятной для частного

инвестора выгоды.

В связи с этим законодателю необходимо вносить системные

изменения в российское законодательство по вопросу об

оборотоспособности линейных объектов (в том числе автомобильных

дорог) для пользования (федерального, регионального и местного

значения) возникновения перехода их, в частности, в частную собственность. Это

позволит избежать негативных моментов при осуществлении проектов

государственно-частного партнерства на территории Российской

Федерации, а также окажет благоприятное влияние на развитие

правоотношений и привлечения инвесторов для реализации данных

проектов.

63

64

Закключение

Подводя итог исследованию можно сделать следующие выводы.

Принадлежность любого объекта к недвижимости по природе

связана с двумя основными признаками, без которых он не может быть

признан недвижимым в юридическом значении этого термина: связь с

землей (с земной поверхностью или земной корой, а также с земельным

участком) и индивидуальная-определенность объекта.

Для признания линейного объекта, линейного сооружения в качестве

объекта недвижимости, оно должно характеризоваться всеми основными

признаками недвижимости.

По своей правовой природе линейный объект является сложной

делимой вещью в том смысле, что его раздел допускается только в виде

преобразования исходного объекта 82 на объекты того же вида. 82 Это может

быть необходимо, например, для раздела права собственности на конкретные участки железной дороги между соседними филиалами, находящимся в разных муниципальных образованиях либо раздела участков автомобильной дороги и т.д.

В качестве признаков линейного объекта можно выделить:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его ширину;
2. Объект состоит из движимых и недвижимых вещей, которые должны иметь физическую и технологическую связь между собой и единую цель при использовании;
3. Объект должен быть юридически самостоятельным, т.е. он должен быть зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
4. Объект является сложной вещью — состоит из совокупности движимых и недвижимых таким образом, который предполагает их ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПО ОБЩЕМУ НАЗНАЧЕНИЮ;

65

5. Объект прочно связан с землей - перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению ¹⁹ невозможно;
6. Индивидуальная определенность объекта - наличие индивидуально-определенных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Это проявляется в установлении границ, площади, пространственных контуров. Данный признак также указывает на их уникальность и неповторимость, так как невозможно обнаружить два одинаковых земельных участка или участка недр.

Линейный объект представляет собой совокупность физически и технологически связанных между собой движимых и недвижимых вещей, расположенных на одном или нескольких земельных участках ⁴⁵ и зарегистрированная как одна сложная, индивидуально-определенная недвижимая вещь.

В современном российском законодательстве, в том числе благодаря принятию Закона № 171-ФЗ, который внес серьезные изменения в

отношении порядка предоставления земельных участков для размещения линейных ²² объектов, заметно упростилась процедура предоставления земельных участков для размещения линейных объектов.

Но между тем, в связи с тем, что в законодательстве Российской Федерации отсутствует легальное определение линейного объекта, в

большинстве случаев на практике права на земельные участки собственников или владельцев линейных сооружений не оформлены ⁷¹ надлежащим образом. Этому обстоятельству также способствует в перечне оснований возникновения прав на земельные участки (ст. 39.1 ЗК РФ) сервитута, что делает открытым вопрос о государственной регистрации прав на линейный объект, размещенный на таком земельном участке.

В связи с этим в современной юридической практике есть мнение, что с целью обеспечения устойчивости прав на земельные участки в сфере строительства (размещения) линейных объектов — необходимо

66

вести в систему вещных прав «права застройки», ¹⁷ которое имеет своей целью дать твердое правовое основание строительству линейных ¹⁷ объектов,

гарантируя длительный характер и неизменность установленного Договором права застройки. ¹⁷ Данное право можно охарактеризовать как Долгосрочное, вещное, наследственное и отчуждаемое, возмездное права владения и пользования земельным участком.

Также с учетом уклона российского законодательства на его развития

для обеспечения развития экономики страны и формирования

инфраструктуры для строительства новых промышленных и

технологических объектов, в частности, принятие Федерального закона «О

государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в

Российской Федерации и внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации». Необходимо вносить

системные изменения в российское законодательство по вопросу об

оборотоспособности линейных объектов, возможности перехода их в

частную собственно сть.

67

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Водный кодекс Россш`и`ской Федерацшш от 03.06.2006 №9 74-ФЗ (ред. от

29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. №9 23.Ст. 2381.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 03.11.1994 №9

51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ . 1994. №9 32. СТ.3301.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №9 190-ФЗ

(ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. №9 1 (часть 1). Ст. 16.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N2 136-ФЗ (ред. от

29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. №944. Ст. 4147.

5. Закон РФ от 21.02.1992 N2 2395-1 (ред. от 30.09.2017) "О недрах" //

Собратьше законодательства РФ. 1995. №9 10. Ст. 823.

6. Лесной кодекс Российской Федерацшш от 04.12.2006 №9 200-ФЗ (ред. от

01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2006. №9 50. СТ. 5278.

7. НОСТАНОВУ`ИШН/ИС Правительства РФ от 11.02.2005 №9 68 "Об особенностях

государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-

кабельные сооружения связи // Собрание законодательства Российской Россш`и`ской Федерации.

2005.№9 8. СТ. 650.

8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда

РФ от 30 сентября 2015 г. №9 303-ЭС15-5520 // СПС «Консультант Плюс».

9. Постановление Президиума ВАС от 17 января 2012 г. №9 4777/08 // СНС

«Консультант Плюс».

10. Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 г. №9 1160/13 //

СПС «Консультант Плюс».

11. Абрамов В. В. Возникновеъше и переход права собственности на

гидротехнические сооружешш // Юридический мир. 2011. №9 9. С. 67.

12. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // СПС

«Консультант-Плюс». Асаул А. Экономика недвижимости: учебъшк для вузов / А.

Асаул. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

13. Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. канд.

юрид. наук. СПб. 2005. 23 с.

14. Анисимов А. П., Доржи-Горяева Э. В., Рыжеп<ов А. Я. тезисов о

правовом режиме особо охраняемых территорий // Наука и образование: хозяйство и

экономика ; предпршьшмательство; право и управлеъше. 2012. №9 8. С. 16—21.

68

15. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройп<ами на нем (часть первая,

вторая)// Вешъшк гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. 102 с.

16. Бевзенко Р.С. Право застройки. Часть 1. Право застроп<иши И

существующие основания пользования чужим земельным участком для целей

строительства // URL: <https://zakon.ru/b10g/2014/6/16/prav0>

17. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарш`и`1 к Определению

№ 3 03 -ЭС 1 5 -5 520 (дело «Омега Лайн») [Электронный ресурс]

//3a1<0H.py.URL:https://zakon.ru/b10g/2015/12/18/cht0_takoe_nedvizhimaya_veshh_k0mmenta

rij_k_0predeleniyu_303es155520_delo_0mega_lajn (дата обращешш: 10.11.2017).

18. Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности

России / В.С. Белых. — М.: Проспект, 2005. — 432 с.

19. Болтанова Е.С. Классификация застроенных земельных участков //

Вестник ТГУ. 2012. №4. С. 88-96

20. Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» /

М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — №9 4(91). — С.86-91

21. Гражданский Кодекс РСФСР 1922 г. — М.: ГосЮрИздат. 1952.

22. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на

недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства /

под общ. ред. В.Н. Соловьева . М., 2011. 458 с.

23. Гришаев С. И. Понятие видов недвижимого имущества // Хозяйство и

право . 2006. № 12. С. 102-108. 2.

24. Гришаев С. Здания и сооружения как объекты недвижимости // Хозяйство

и право . 2006. № 2. С. 99—104.

25. Д.А. Юрченко Актуальные проблемы приобретения права собственности

на новые линейные объекты // Имущественные отношения в РФ. 2015. №9 11. С. 88-

94.

26. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в

гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4 - 29.

27. Железнов, Д. С. Правовое регулирование предоставляемых земельных

участков для строительства в городах федерального значения: автореф. дис . к. ю.

н. М., 2014.

28. Жернаков Д. В. О правовом режиме подземных сооружений и т.п. //

Российский юридический журнал. 2014. №9 4.

29. Зайнуллин Р.А. Понятие и виды линейных объектов в современном

российском законодательстве // Вестник экономики, права и социологии. 2012. №9 4.

69

С. 160-163.

30. Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России //

Вестн. Чувашск. ун-та . — №9 6. — 2006.

31. Иващенко А.А. Коммерческие сделки («предпринимательские сделки») и

«предпринимательская деятельность»: соотношение понятий / А.А. Иващенко //

Гражданское право и гражданский процесс. — 2011. — № 3(35). — С.145-148.

32. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания

употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №98.[Электронный ресурс

// URL: <http://www.lawmix.ru/comm/8801/33808> (дата обращения: 10.11.2017).

33. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов

недвижимости. Томск, 2002. 226 с.

34. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная

практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс », 2002. 384 с.

35. Лепехин П.П., Лепехина Особенности правового режима линейных

объектов электросетевого хозяйства // Кадастр недвижимости и мониторинг

природных ресурсов. 2015.

36. Липатов П. Защита российского собственника / П. Липатов //

Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вещные права. — М., 2002.

37. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с

различными видами недвижимости // Нотариус . — 2014. — №9 3. — С. 7—10.

38. Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее

место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. № 6. С. 25.

39. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений:

сущность и характерные черты // Нотариус . — 2014. — №9 5. — С. 9—12.

40. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие /

О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.

41. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. 2003.

42. Н.Ю. Шеметова Недвижимое имущество: понятие в гражданском

законодательстве России // Право и экономика. 2014. №9 8. 318 с.

43. Наумов Е.Л. о юридической природе лштейного объекта //

Законодательство. 2015. №9 7. С. 24-29.

44. Незнамова А.А. Особенности признающя единого недвижимого комплекса

как 10 едшого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопр.

недвижимости 10 . — 2015. — №9 2. — С. 21—24.

70

45. Петров Е. Ю. Понятие, признаки И виды недвижимости //

Гражданско-правовые зашски: Межвузовский сб. науч. трудов. М., 2002. с. 181.

46. Потапенко С.В., Зарубшт А.В. Настольная кьшга судьи по спорам о праве

собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект 26 , 2013.

47. Потяркин Д. Е. Автомобильная дорога — объект недвижимого имущества?

// Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2004. № 2.

48. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С.

Перетерского 37 . М., 1996. 904 с.

49. Рубан М.В. О современшом понятии недвижимости в гражданском праве

// Юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. № 1.

50. Севостьянова О.Н. Дорожный «передел» // Арбитражный и гражданскшй

процесс. 2016. №2.

51. Семенчепко Е. А. О проектах плаьшровки и межевания территорий,

предусматривающих размещеьше линейишых объек- тов // Юрист. 2012. № 15.

52. Сердюкова О. Ю. Определение понятия «коммерческая недвижимость» //

Молодой ученый. — 2018. — №942. — С. 122-126.

53. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб.

М. 2010. 900 с.

54. Стародумова Земельный участок среди разновидностей недвижимых

вещей // Гуманитарные, социально-экономические и обществоьшие науки. 2017 . N2 4.

С. 123

55. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве //

Юридический мир. 2015. N 5. С. 42 - 45.

56. Сулейменов М.К. Правовые формы хозяйственного расчета

производствешых объединеншй и предприятий. Алма-Ата, 1975. С. 29-72.

57. Черных А.В. Залог недвижшности в российском праве / А.В. Черных. —

М.: Легат, 1995. — 88 с.

58. Чшсильдгша А. Ю. Проблемы кадастрового учета земельных участков под

лгшейными объектами // Законы Росштит: опыт, анализ, практика. 2011. N2 2.

59. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория //

Экологическое право 30 . 2002. № 3. С. 4-10.

60. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в Росгш:

экономические предпосылки и правовые подходы // Имуществешые отношения в

Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26

71

72