



# ПРОБЛЕМА КВАЛИФИКАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ОЦЕНКЕ ВОЗМОЖНОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

**Бутовецкий Алексей Игоревич**

Директор департамента недвижимости  
Министерства экономического развития  
Российской Федерации, к.ю.н.

## ЧТО ТАКОЕ НЕДВИЖИМОСТЬ?



**Недвижимость** – это земельные участки, участки недр и все, что **прочно** связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без ущерба их назначению **невозможно** (здания, сооружения, помещения, машино-места)

# БАЗОВЫЙ ПРИНЦИП

**Кадастровый инженер  
обязан отказаться от  
выполнения  
кадастровых работ  
если предлагается  
выполнить такие  
работы в отношении  
объекта, не  
являющегося объектом  
недвижимости**



# НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ОБЪЕКТОМ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ



**Возвратился я из Крыма, мне домой  
необходимо!**  
**Где высокий серый дом? У меня там  
мама в нем!**  
**Постовой ответил Сёме: - Вы мешали  
на пути,  
Вас решили в вашем доме в переулок  
отвезти.**  
**Поищите за углом – И найдете этот  
дом.**  
**Сёма шепчет со слезами: - Может я  
сошел с ума?**  
**Вы мне кажется сказали, будто  
движутся дома?**

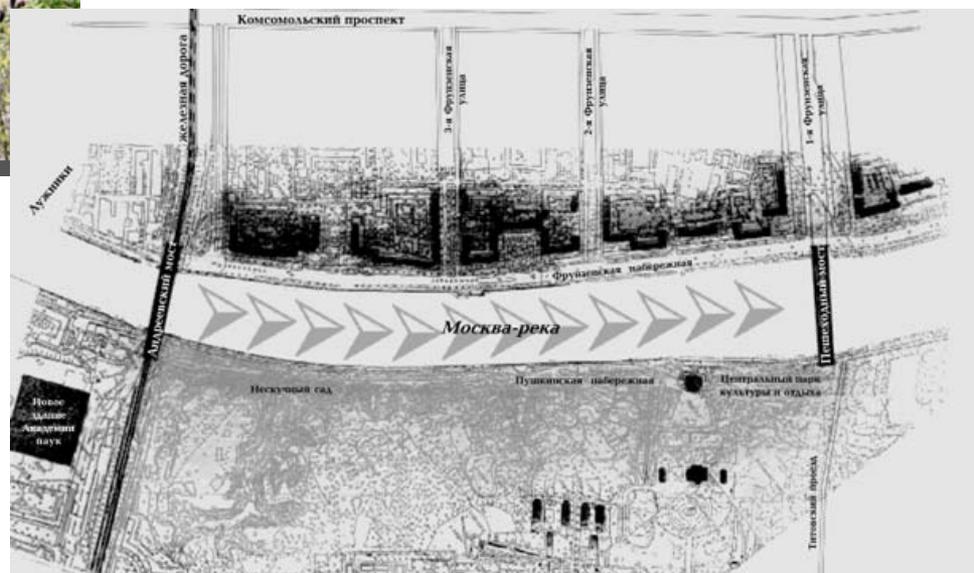
**Агния Барто «Дом переехал»**

**Можно ли  
«подвинуть»  
недвижимость?**

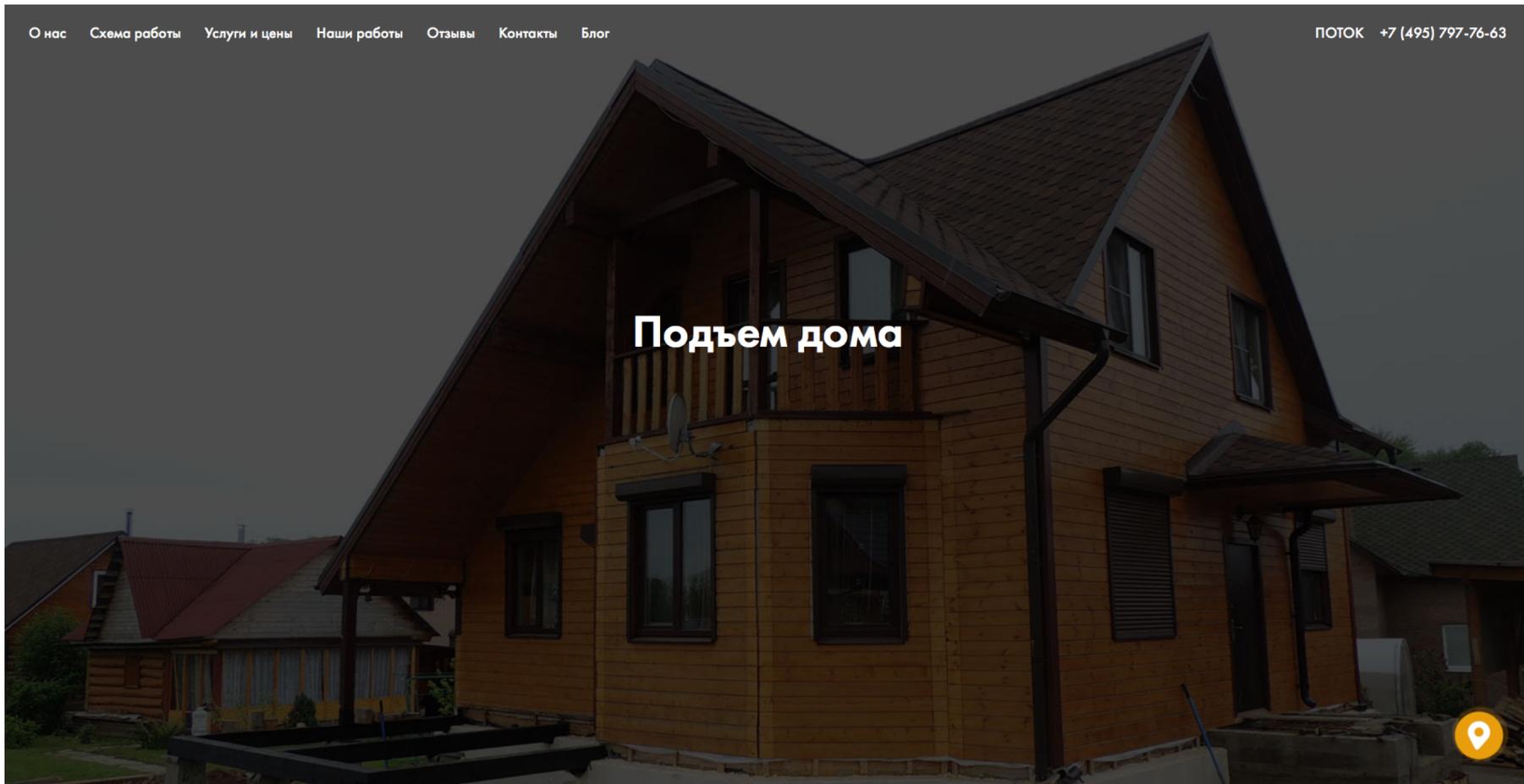
## «ДВИЖЕНИЕ» НЕДВИЖИМОСТИ



# ПЕРЕМЕЩЕНИЕ АНДРЕЕВСКОГО МОСТА ЧЕРЕЗ МОСКВУ-РЕКУ (1999 ГОД)



## Подъем дома



# ПОНЯТИЙНЫЙ АППАРАТ



Недвижимые вещи – земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места (в том числе)



Объекты капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)



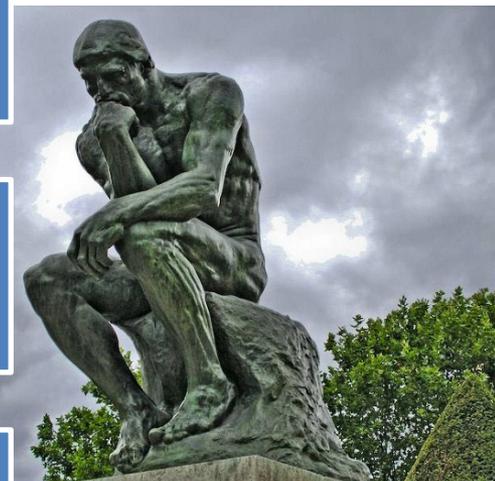
Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных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



Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных



Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)



# ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ VS. ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



**ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ – ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ – ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ~~≠~~ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВС РФ ОТ 23.06.2015 № 25

Вещь является недвижимой либо **в силу своих природных свойств**, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей.

По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, **в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.**

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью **завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.** Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и **не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью.**



# ВС РФ: ОБЗОР СПОРОВ ПО КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ ОТ 30.11.2016

1. Действующее законодательство не предусматривает осуществления кадастрового учета объекта, не являющегося объектом недвижимости (**навес для ожидания транспорта**).
2. Асфальтобетонное покрытие, **не отвечающее признакам самостоятельного сооружения**, не подлежит кадастровому учету.
3. Объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, **когда степень выполненных работ** по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).



# ОБЪЕКТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ЗДАНИЯМИ В СИЛУ ЗАКОНА



Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее **здание** с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

# ОБЪЕКТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СООРУЖЕНИЯМИ В СИЛУ ЗАКОНА

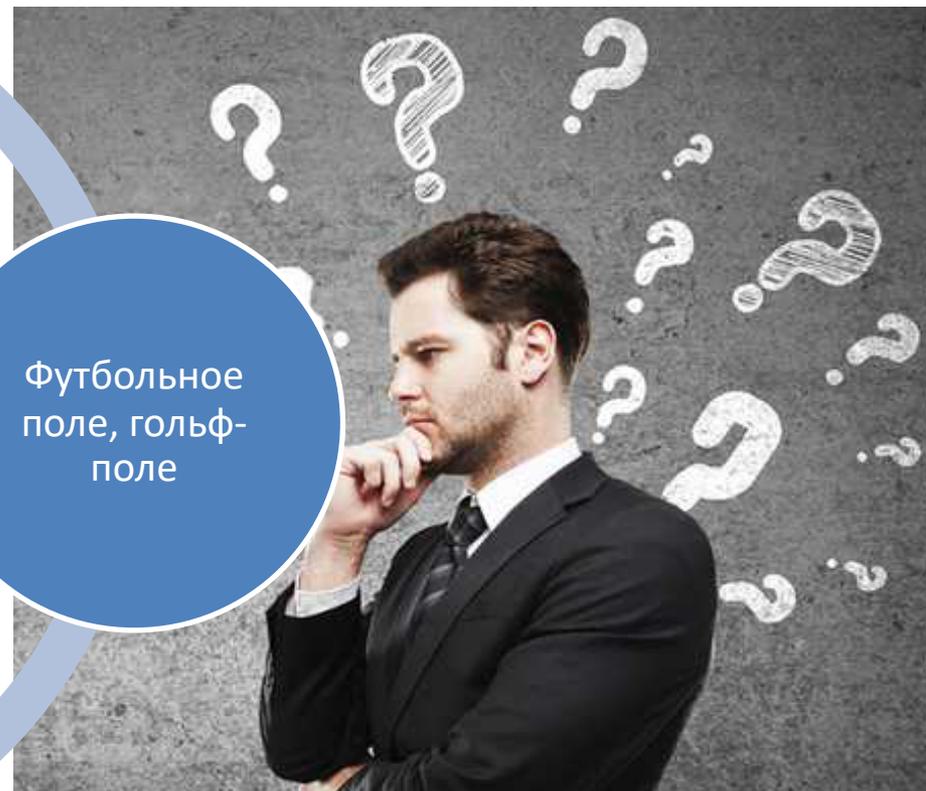
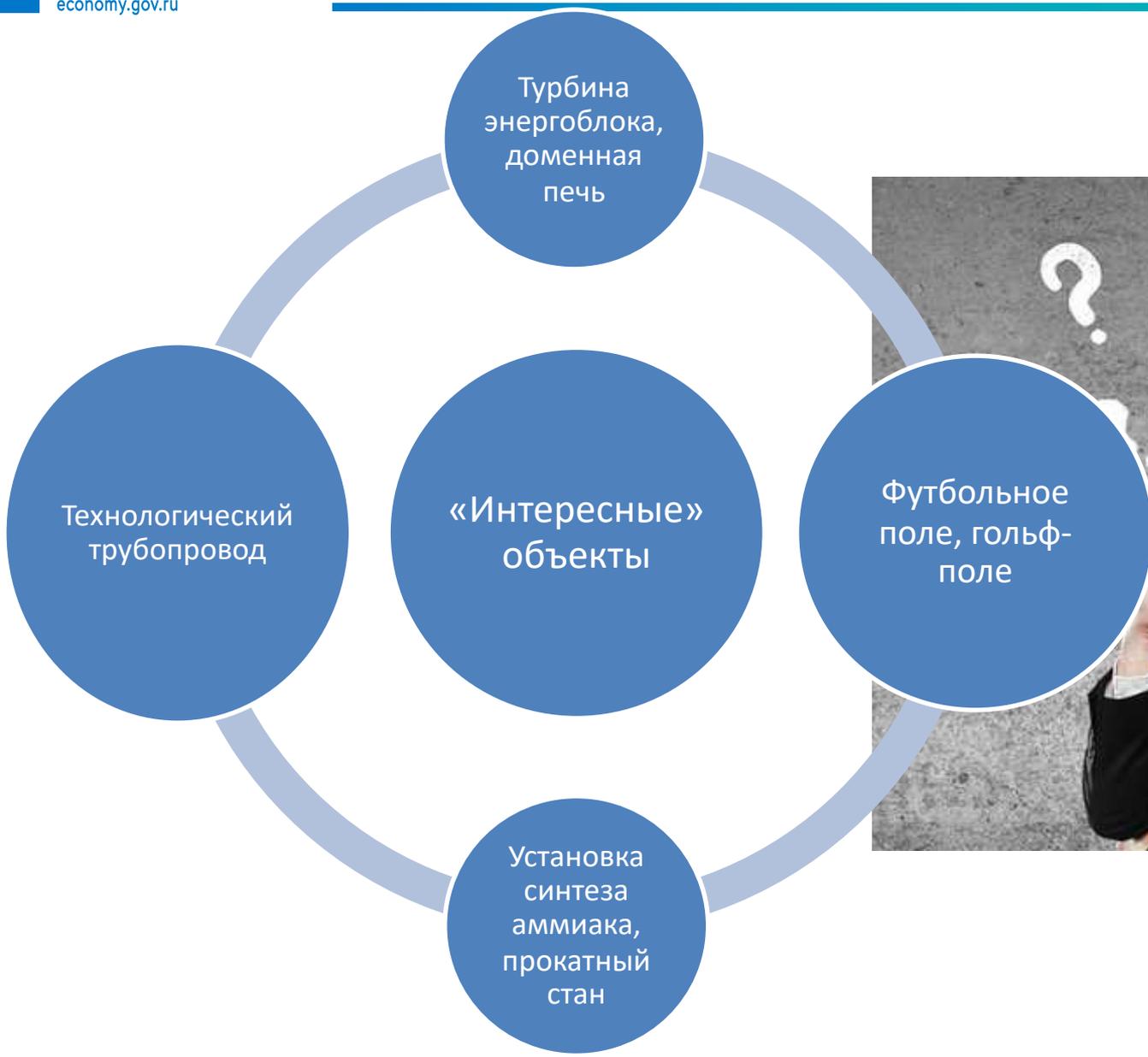


Плотина – гидротехническое **сооружение**, перегораживающее водоток для подъёма уровня воды, также служит для сосредоточения напора в месте расположения сооружения и создания водохранилища (статья 3 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений»)

# «СЛОЖНЫЕ» ОБЪЕКТЫ, НЕ НАЗВАННЫЕ В ЗАКОНЕ ЗДАНИЯМИ ИЛИ СООРУЖЕНИЯМИ



Автомобильная дорога - **объект транспортной инфраструктуры**, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог



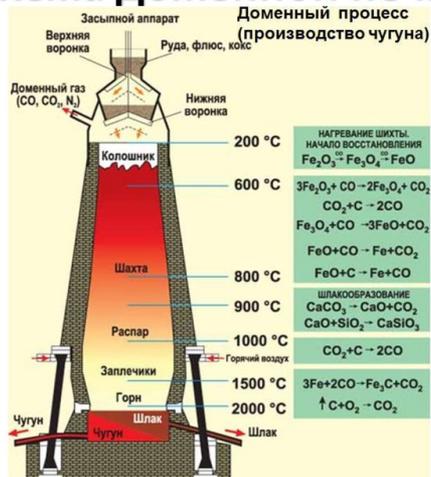
# КАК ВЫГЛЯДЯТ «ИНТЕРЕСНЫЕ» ОБЪЕКТЫ?



Энергоблок — почти автономная часть атомной или неядерной тепловой электрической станции, представляющая собой технологический комплекс для производства электроэнергии, включающий различное оборудование, например, паровой котел или ядерный реактор, турбину, турбогенератор, повышающий трансформатор, вспомогательное тепломеханическое и электрическое оборудование, паропроводы и трубопроводы питательной воды и другое

# КАК ВЫГЛЯДЯТ «ИНТЕРЕСНЫЕ» ОБЪЕКТЫ?

## Схема доменной печи

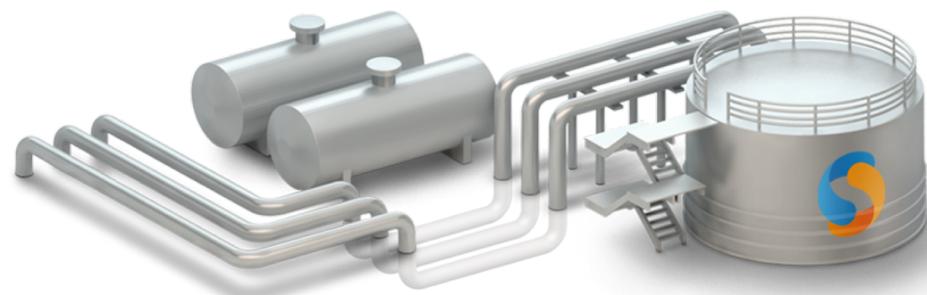


## ДОМЕННАЯ ПЕЧЬ

- Доменная печь представляет собой шахтную печь круглого сечения, заключенную в металлический цельносварной корпус толщиной 25-30 мм в верхней и 35-50 мм в нижней части. Изнутри печь выложена (футерована) огнеупорным кирпичем.



# КАК ВЫГЛЯДЯТ «ИНТЕРЕСНЫЕ» ОБЪЕКТЫ?



**Технологические трубопроводы** – это трубопроводы, предназначенные для транспортирования в пределах промышленного предприятия или группы этих предприятий различных веществ (сырья, полуфабрикатов, реагентов, а также промежуточных и конечных продуктов, полученных или используемых в технологическом процессе и др.), необходимых для ведения технологического процесса или эксплуатации оборудования

# КАК ВЫГЛЯДЯТ «ИНТЕРЕСНЫЕ» ОБЪЕКТЫ?



## СИНТЕЗ АММИАКА:

Вспомогательный материал: катализатор (пористое железо).

Основной химический процесс: азотоводородную смесь получают парокислородной конверсией метана:



Газы реагируют при 450—500 °С в присутствии катализатора под давлением 15-106 Па с образованием 10—20% аммиака:



Рис. Устройство аппарата синтеза аммиака

# КАК ВЫГЛЯДЯТ «ИНТЕРЕСНЫЕ» ОБЪЕКТЫ?



**Прокатный стан** - комплекс оборудования, в котором происходит пластическая деформация металла между вращающимися валками. В более широком значении — система машин, выполняющая не только прокатку, но и вспомогательные операции

# СТРОЙКА ИЛИ НЕ СТРОЙКА?



# СТРОЙКА ИЛИ НЕ СТРОЙКА?



Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с **сооружаемыми на них кладбищами** для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших (пеплом после сожжения тел (останков) умерших, далее - прах), крематориями для предания тел (останков) умерших огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших. Места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение.

# ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ

## Проекты федеральных законов

«О внесении изменений в часть первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» и  
«О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации  
в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации», направленные на  
совершенствование законодательства о недвижимом имуществе



Имеющиеся признаки  
(статья 130 ГК РФ):  
К недвижимым вещам 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

**СВЯЗЬ С ЗЕМЛЕЙ –  
остается для всех объектов  
(кроме помещений и машино-мест)**

И  
С  
К  
Л  
Ю  
Ч  
А  
Ю  
Т  
С  
Я

**Невозможность  
перемещения без  
несоразмерного  
ущерба назначению**

**Самостоятельное  
хозяйственное  
назначение  
(признак, выработанный  
судебной практикой)**

В  
В  
О  
Д  
Я  
Т  
С  
Я

**НАЛИЧИЕ РАЗРЕШЕНИЯ  
НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
ИЛИ УВЕДОМЛЕНИЯ –  
признак для  
специалистов**

(инвесторы, бухгалтеры, регистраторы, судьи,  
надзорные органы, налоговая служба)

**НАЛИЧИЕ  
ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО  
ПРАВА –  
признак для  
правоприменителя**



## ПРЕДЛАГАЕМОЕ СООТНОШЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОНЯТИЕМ ОКС



В законопроектах учтены новые правила строительства объектов ИЖС и садовых домов (340-ФЗ)



# ЧТО СТАНЕТ С «НЕ-НЕДВИЖИМОСТЬЮ»?



Пока право на здание или сооружение не зарегистрировано в качестве отдельной вещи - оно является улучшением, составной частью участка



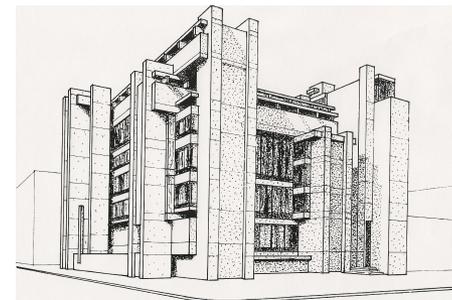
Если постройка не может стать недвижимостью – она становится отдельным или неотделимым улучшением участка



Отделимое улучшение – то, что можно отделить от вещи без взаимного ущерба (киоски, вагончики, навесы и пр.)



Неотделимые улучшение – составные части вещи, к которой они прикреплены и следуют за ней в обороте (дорожки, замощения, объекты благоустройства)



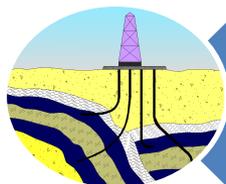
# ОБЪЕКТЫ, ПО КОТОРЫМ НУЖНЫ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ



Гаражи, расположенные на земельных участках, не предоставленных для предпринимательской деятельности



Строения и сооружения вспомогательного использования



Иные случаи, установленные Градостроительным кодексом РФ, когда не требуется разрешение на строительство



Иные случаи, установленные законами субъектов Российской Федерации, когда не требуется разрешение на строительство



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**