



**АЛЕКСЕЕВ
ВАДИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

профессор кафедры
гражданского и
предпринимательского права
Российской государственной
академии интеллектуальной
собственности, доктор
юридических наук

ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ САМОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБОРОТЕ КРИТЕРИЕМ ОТНЕСЕНИЯ ИМУЩЕСТВА К НЕДВИЖИМОМУ?

Автор статьи обосновывает мнение о том, что самостоятельность в обороте не должна служить критерием для отнесения вещей к недвижимому имуществу. В связи этим рассматриваются такие понятия, как результат работ по улучшению земельного участка, часть сложной вещи, принадлежность и часть единого недвижимого комплекса.

Ключевые слова: признаки недвижимости, улучшение, сложная вещь, главная вещь и принадлежность, единый недвижимый комплекс

В последнее время к широкому диапазону мнений по поводу признаков недвижимых вещей прибавилась точка зрения о том, что необходимым признаком недвижимости является так называемая *самостоятельность объекта*. Например, Л. Лапач утверждает, что «сама по себе государственная регистрация объекта не определяет статус объекта как недвижимого, поскольку для этого требуется наличие определенных признаков, прежде всего самостоятельности объекта и его способности удовлетворять хозяйственный интерес лица»¹. На трактовку самостоятельности объекта как критерия недвижимости в практике Высшего Арбитражного Суда РФ обращает внимание Р.А. Тараданов². При этом оба автора стремятся осмыслить признак самостоятельности объекта на основе судебной практики, привлекая к анализу такие категории, как «улучшение земельного участка», «сложная вещь», «главная вещь и принадлежность», «единый комплекс недвижимости».

Нам представляется, что попытка разобраться в соотношении этих понятий применительно к недвижимому имуществу на базе судебной практики не может быть достаточно продуктивной в силу весьма свободного обращения с перечисленными

¹ Лапач Л. «Спорная недвижимость» — некоторые вопросы теории и практики // *Хозяйство и право*. 2014. № 12. С. 65.

² Тараданов Р.А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества // *Вестник ВАС РФ*. 2014. № 6. С. 54–65.



VADIM A. ALEXEEV

Professor at the Chair of the
Civil and Business Law of the
Russian State Academy of
Intellectual Property, LLD

IS INDEPENDENCE IN TURNOVER A CRITERION FOR CLASSIFYING PROPERTY AS REAL PROPERTY?

The author substantiates the opinion that independence in turnover should not be considered as a criterion for classifying property as real property. In this regard, such concepts as the result of works aimed at the improvement of a land plot, a part of a principal, an appurtenance to and a part of a unified real property complex have been considered.

Keywords: attributes of real property, improvement, compound property, principal and appurtenance, unified real property complex

выше терминами в судебных актах. По тем же причинам трудно установить, что же конкретно имели в виду судьи под самостоятельностью объекта. Поэтому попробуем рассмотреть указанные понятия без жесткой привязки к судебным делам.

Проблема самостоятельности объекта прежде всего возникает при анализе статуса таких явлений, как «асфальтовое покрытие», «бетонированная площадка», «работы по мелиорации», «земляные насыпи», «футбольные поля», «ограждения» и т.п.

Вопрос об их отнесении к объектам недвижимости в практике возник относительно давно³. При этом, отказываясь признавать данные объекты недвижимостью, суды указывали, что они являются улучшениями зе-

мельных участков, их принадлежностями, входят в состав земельного участка, не имеют самостоятельного хозяйственного назначения. Таким образом, сложилась общая практика непризнания перечисленных феноменов недвижимостью. Но для рассмотрения вопроса о критериях отнесения вещей к недвижимым нам нужно правильно определить правовое основание подобного вывода. Л. Лапач делает следующее заключение: «Объекты, которые хотя и прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены (здесь и далее в цитатах выделено нами. — В.А.)»⁴.

Представляется, что данная формулировка весьма неточна. Главная причина, по которой эти объекты не признаются недвижимыми вещами, состоит в том, что они вообще вещами не являются. В связи с этим нель-

³ См.: Бевзенко Р.Ю. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковыми не являющихся? // Закон. 2008. № 6. С. 75–83.

⁴ Лапач Л. Указ. соч. С. 62.