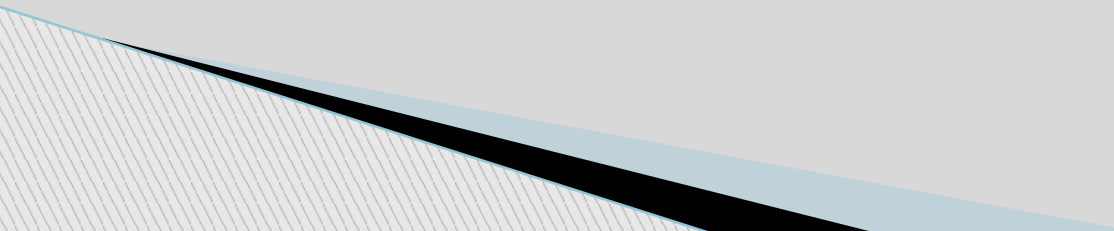


ОСНОВНЫЕ НАЧАЛА РОССИЙСКОГО ПРАВА НЕДВИЖИМОСТИ

Роман Бевзенко,
к.ю.н., профессор РШЧП,
партнер Пепеляев Групп

Понятие недвижимой вещи

- Статья 130 ГК РФ и ее недостатки
 - Недвижимость в силу закона и в силу природы.
 - Противоестественность понятия недвижимости в силу закона (дело о пароходе № 304-ЭС15-11476)
- 



DEMOTIVATORS.TO

Речные суда - недвижимость?

Расскажите об этом ЭТИМ ЛЮДЯМ

Понятие недвижимой вещи

«Недвижимость в силу природы» распадается на две составляющие:

□

- ✓ «естественная» недвижимость;
- ✓ «искусственная» недвижимость

Это недвижимость?



Это недвижимость?!



Hildebrands Deutsche Schokolade



Bewegliche Häuser im Jahre 2000.

Перемещение дома на поезде.

Это недвижимость?



Это недвижимость?!



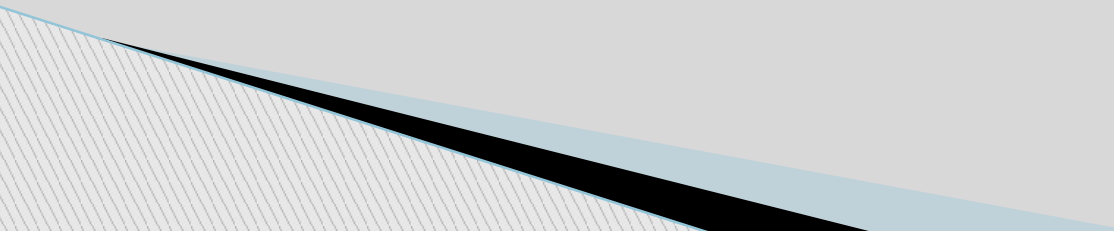
Это недвижимость?



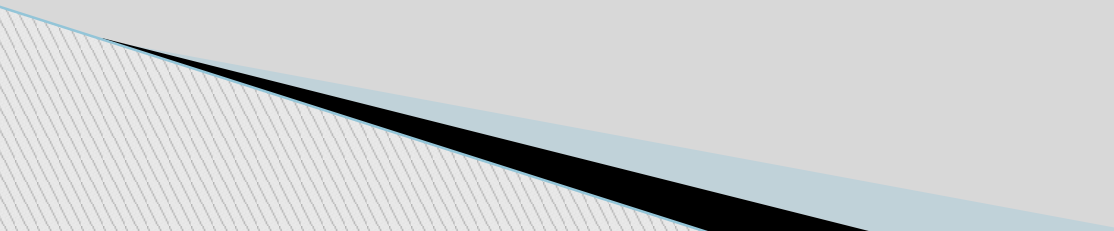
Это недвижимость?



Понятие недвижимой вещи

- Три основных подхода к «искусственной» недвижимости:
 - Учетный
 - Регистрационный
 - Сущностный
- 

Практика Президиума ВАС РФ

- Дело Батыр № 2061/99
 - Дело Азовского завода стройматериалов № 11052/09
 - Дело Хумарян № 12576/11
 - Дело Верево 4777/08
- 

Ошибки при квалификации

Два типа ошибок:

- Движимое имущество принимается за недвижимое;
- То, что вообще вещью не является, принимается недвижимую вещь

Концепция составной вещи

Новая редакция ст. 133 (и сопоставление со ст. 134 ГК РФ):

- Понятие сложной вещи как правового режима нескольких физически самостоятельных вещей (ст. 134 ГК РФ) (ср. также дело ВБРР ППВАС № 2620/10);
- Понятие составной вещи как единства физически связанных составных частей (ст. 133 ГК РФ)

Концепция составной вещи

Концепция составной части вещи в практике Президиума ВАС:

- дело Бастион № 3655/99,
- дело Ростелеком № 10545/12,
- дело Гамбринус № 12505/13,
- дело управления ЦБ по Челябинской области № 1160/13

Концепция составной вещи

Концепция составной части вещи в практике ВС:

- дело Омега-Лайн № 303-ЭС15-5520;
- дело об оросительной системе № 308-ЭС15-15218;
- дело о спортплощадке № 310-ЭС15-16638;
- дело о газоне № 304-КГ16-761;
- дело о соснах № 306-ЭС15-20155);
- дело об асфальте ГК ВС № 18-КГ15-222

Здание как составная часть участка

Концепция единства судьбы –

Две вещи (земля и здания) с одной юридической судьбой.

Концепция единого объекта –

Одна вещь (земельный участок) с составной частью (в виде здания или сооружения)

- п. 7 информационного письма № 153,
- дело Разиевского № 17085/12
- См. ПП ВС 25, п. 38

Единый недвижимый комплекс

- Ст. 133.1 ГК РФ содержит два вида ЕНК:
 - Совокупность зданий и сооружений, связанных физическими или технологически;
 - Совокупность зданий и сооружений, расположенных на одном земельном участке.
- См. также п. 38 ППВС 25.

Поэтажная собственность

- Проблема помещения как объекта гражданских прав (см. также № 315-ФЗ)
- Соотношения помещения и здания (ППВАС 64)
- Жилые многоквартирные дома
- Нежилые помещения в многоквартирных домах и в нежилых зданиях
- Практика суд. коллегии по эк. спорам (305-КГ16-10570)

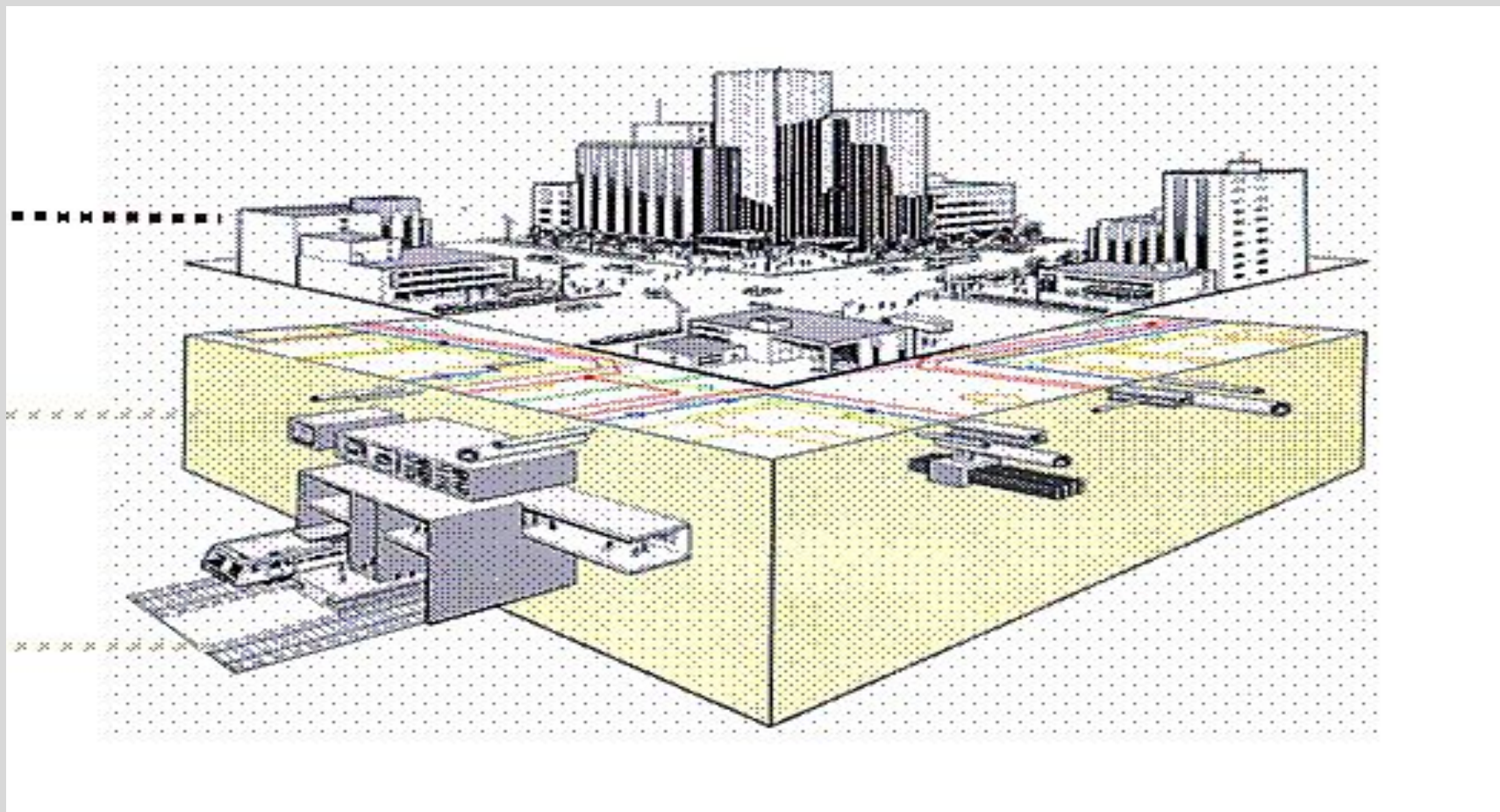
Недвижимая вещь как 3d объект

- Где границы земельного участка – 2d или 3d?
- Геометризированные блоки недр
- Здания и помещения как 3d
- Проблема машиномест (закон № 315-ФЗ)
- Ближайшее будущее и проблемы
- правового регулирования 3d пространства (3d кадастр)

Недвижимая вещь как 3d объект



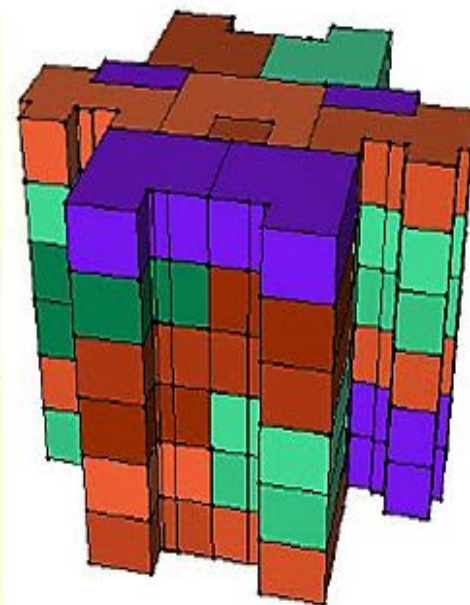
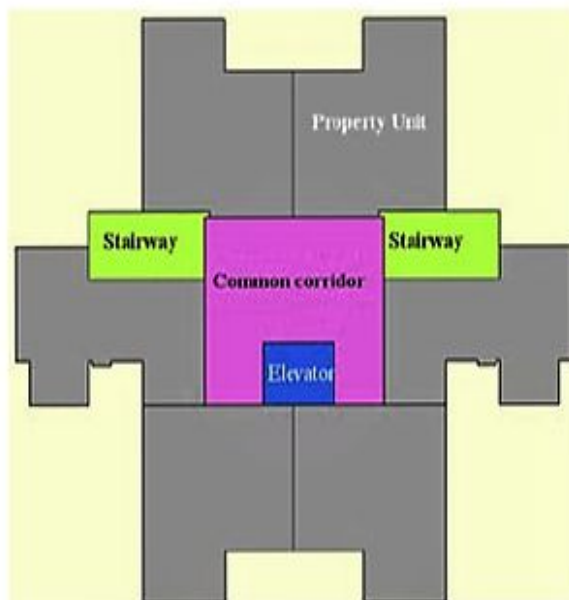
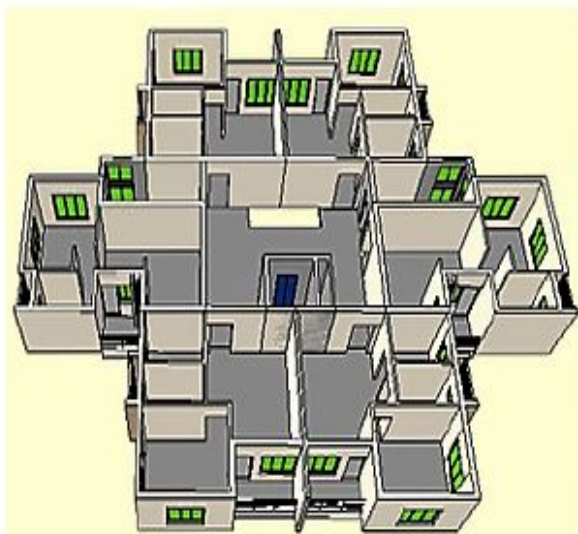
Недвижимая вещь как 3d объект



Недвижимая вещь как 3d объект

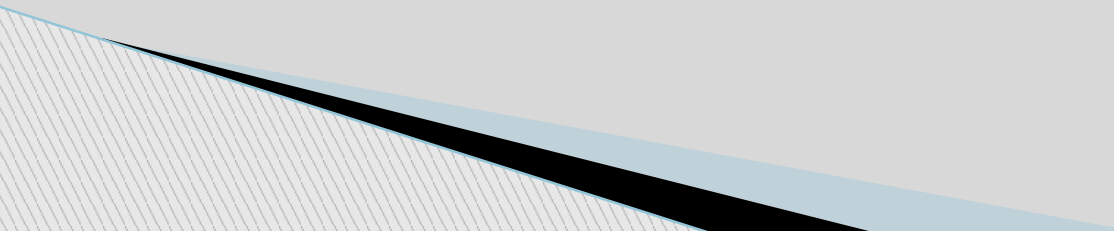


Недвижимая вещь как 3d объект

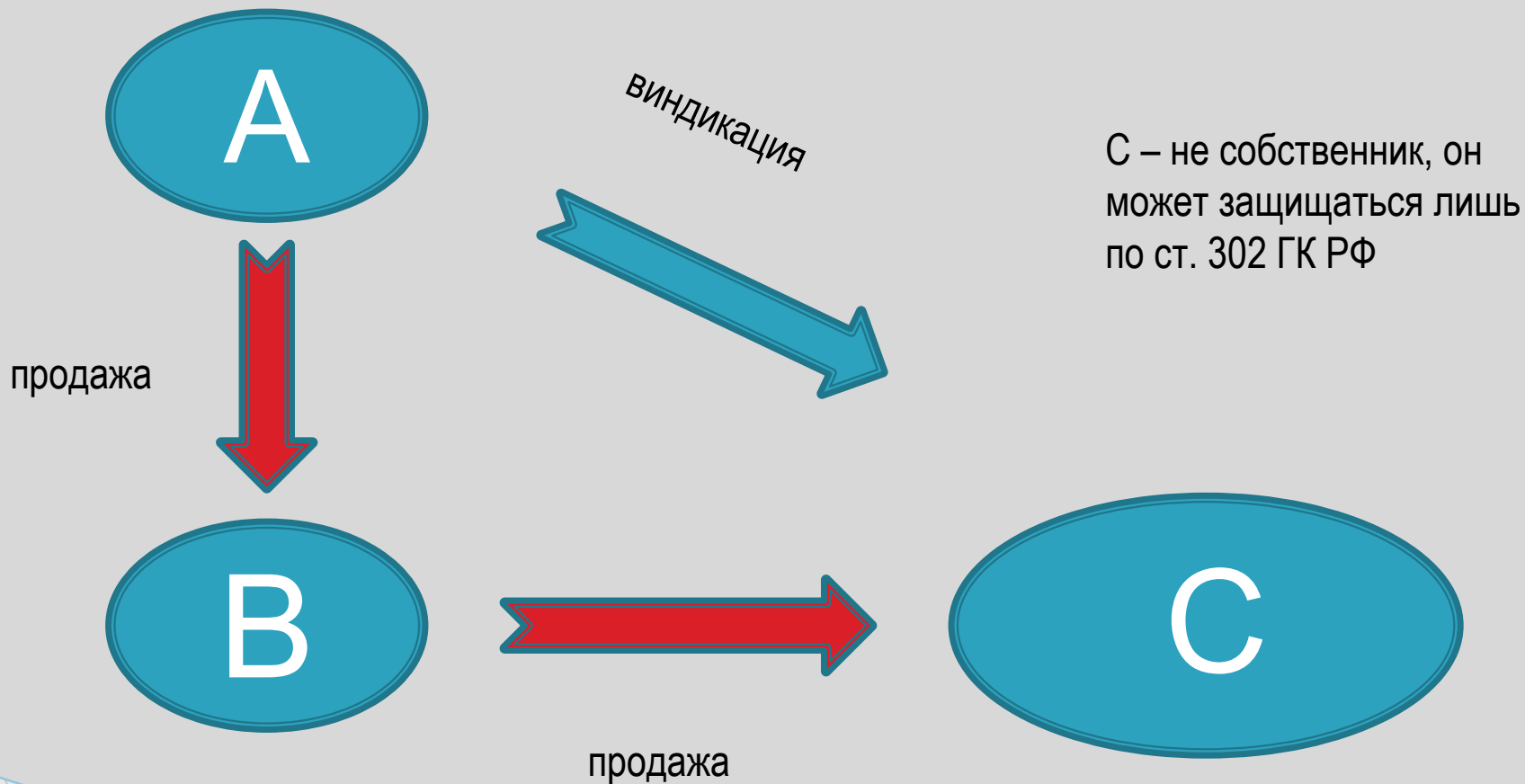


Регистрационная система: регистрация прав

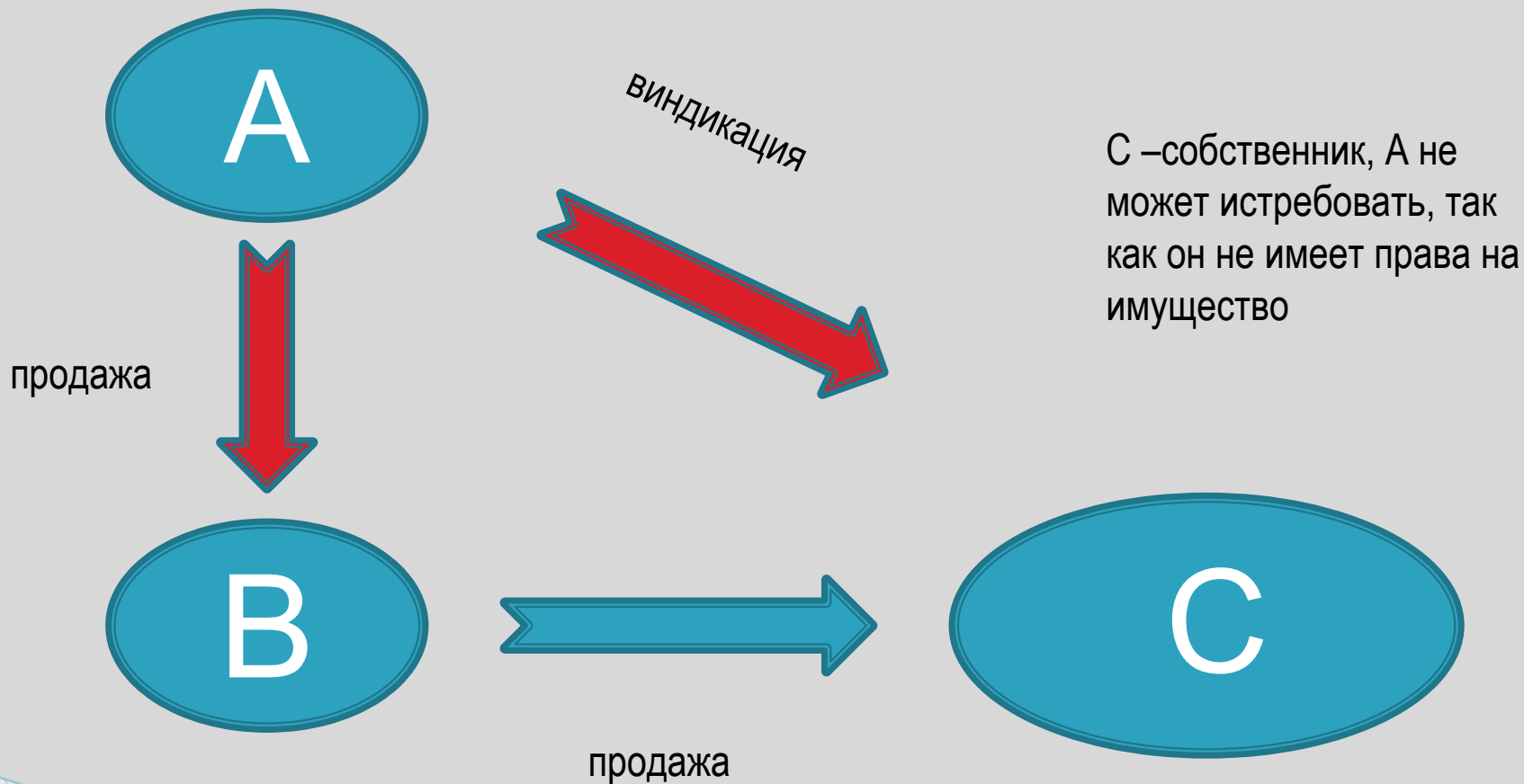
Юридический эффект записи:

- позитивная регистрационная система (запись создает право и при недействительности основания);
 - негативная регистрационная система (запись создает право только при наличии действительного основания).
- 

Негативная регистрационная система



Позитивная регистрационная система



Регистрация прав

- В России – негативная регистрационная система, п. 6 ст. 8.1 ГК РФ с защитой добросовестного приобретателя (ст. 223, 302 ГК РФ) или залогодержателя (ст. 335 ГК РФ)

Принцип внесения и исключения из него

- Пункт 2 ст. 8.1 ГК РФ: права подлежащие регистрации возникают с момента регистрации.
- Ст. 219 ГК РФ (принцип внесения в отношении вновь построенных объектов) (см. ППВАС № 4464/12);
- Соотношение обязательства и возникновения вещного права (дело Ремонтник № 305-ЭС15-3617)
- Пункт 60 ПП ВС/ВАС 10/22
- Пункт 3 ПП ВС 25

Основные исключения из принципа внесения

Права, подлежащие регистрации, возникают с момента регистрации, **если иное не предусмотрено законом**

- Наследование;
- Реорганизация юридических лиц;
- Приобретение имущества в кооперативе;
- Приобретательная давность;
- Супружеская собственность;
- Приобретательная давность;
- Приобретение земельного участка под многоквартирным домом и проч.

Регистрационная система: регистрация сделок

- Проблема заключенности договора без его регистрации
- Доктрина непротивопоставимости (дело Восточный лесной порт № 4905/11, дело Абрамовой № 15510/12, пленум ВАС РФ по аренде № 73, п. 14, реформа ГК и п. 3 ст. 433)

Иски об исправлении реестра

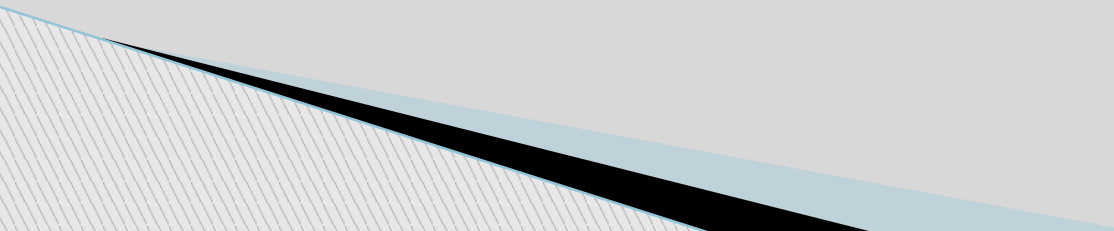
Иск о признании права собственности (позитивный и негативный)

Позитивный иск о признании:

- Ранее возникшие права;
- Исключения из принципа внесения;
- Когда запись о праве была погашена незаконно и в негативной системе лицо по-прежнему является собственником

Иски об исправлении реестре

Иск о признании права отсутствующим:

- Когда в качестве недвижимости зарегистрировано то, что ею не является;
 - Когда зарегистрировано несуществующее обременение;
 - Когда одно и то же имущество зарегистрировано дважды за разными лицами;
 - Когда была допущена ошибка при разграничении прав на землю
- 

Ограниченные вещные права на недвижимость

- Основные черты будущей реформы вещных прав
- Характеристика основных классических ограниченных вещных прав на недвижимости (право землевладения, право застройки, право вещных выдач, право преимущественной покупки, коммунальный сервитут, горный сервитут)
- Владельческая защита

Спасибо за внимание!