

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА АВТОЗАПРАВОЧНЫЕ СТАНЦИИ

Новицкая Виктория Викторовна

Степанов Владимир Яковлевич

магистрант, д.т.н., профессор

Тверской государственный технический университет, г. Тверь

Аннотация. При осуществлении учетно-регистрационных действий до сих пор нет единого подхода к автозаправочным станциям, как к объекту кадастрового учета. В данной статье проанализированы варианты постановки на государственный кадастровый учет автозаправочных станций (АЗС).

Ключевые слова: АЗС, автозаправочные станции, государственный кадастровый учет, регистрация, сооружения, недвижимое имущество.

FEATURES OF STATE CADASTRAL REGISTRATION AND REGISTRATION OF RIGHTS TO GAS STATIONS

Novitskaya Viktoria Viktorovna, Stepanov Vladimir Yakovlevich

undergraduate, doctor of engineering sciences, professor

Russia, Tver, Tver state technical University

Abstract. When performing accounting and registration actions, there is still no unified approach to gas stations as an object of cadastral registration. This article analyzes the options for placing gas stations (gas stations) on the state cadastral register.

Keywords: Gas stations, state cadastral registration, registration, structures, real estate.

Автозаправочная станция (АЗС) – это комплекс зданий, сооружений и оборудования, ограниченный участком площадки и предназначенный для заправки транспортных средств (кроме гусеничного транспорта) моторным топливом и маслом [1]. Являясь сложным технологическим комплексом и опасным производственным объектом, АЗС одновременно выступает в гражданском обороте в качестве объекта недвижимого имущества, а значит, подпадает под требования законодательства РФ о кадастровом учете и регистрации права собственности на недвижимость.

Согласно ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного

строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования[2]. Как для собственников, так и для специалистов процесс постановки на государственный кадастровый учет автозаправочных станций до сих пор является проблемным.

Особенность самого объекта, в состав которого входят различные здания и сооружения, связанные одними технологическими процессами, усугубляется сложностью законодательных норм, допускающих различные подходы к АЗС, как к объекту кадастрового учета.

На данный момент можно выделить три подхода к автозаправочным станциям, именно как к объекту кадастрового учета (рисунок 1).

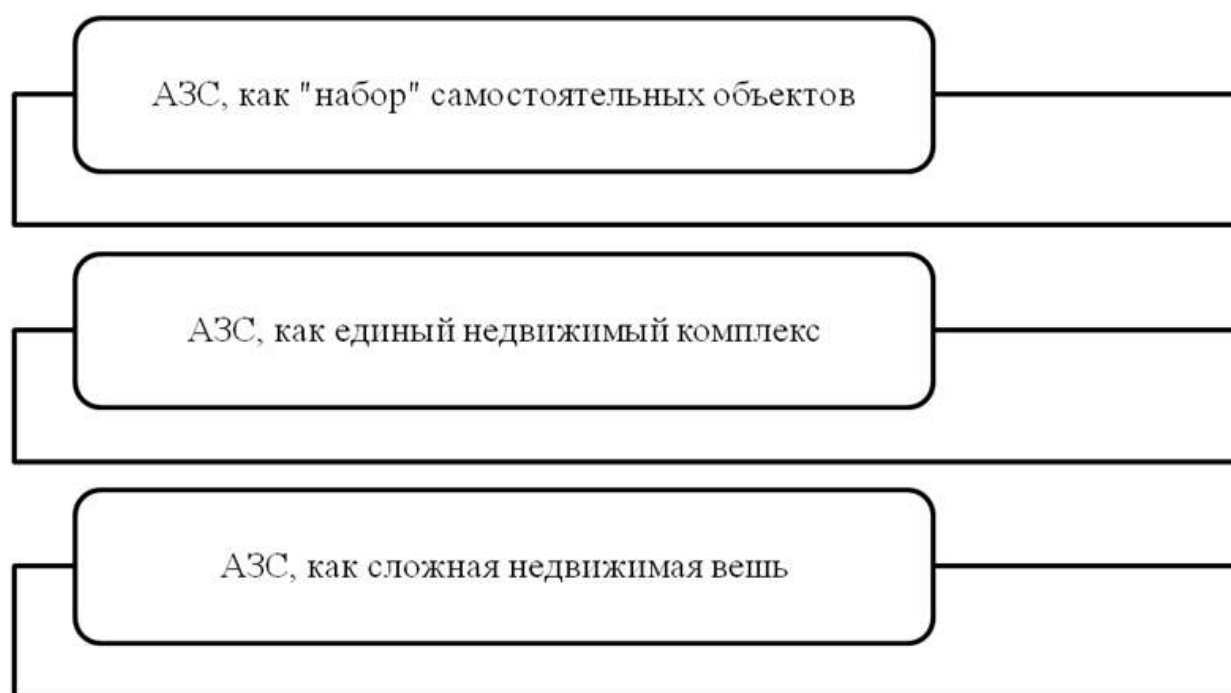


Рисунок 1. Кадастровый учет АЗС

Рассмотрим подробнее каждый из подходов:

1) Кадастровый учет автозаправочных станций, как набора самостоятельных объектов.

В данном случае каждый из объектов автозаправочной станции, такие как здание диспетчерской, топливные емкости, капитальный навес с раздаточными колонками, опционально – мини-маркет, пост самообслуживания и т. д., будут ставиться на кадастровый учет отдельно, то есть сами по себе и каждый объект получит свой индивидуальный кадастровый номер.

Процесс постановки на кадастровый учет и регистрации отдельных объектов АЗС является довольно проблемным, хлопотным и затратным, как по времени, так и финансово,

но сохраняющий за собственником большевозможности для совершения сделок, проведения реконструкции и т.д. с каждой из этих «единиц» по отдельности, как с самостоятельным объектом недвижимого имущества.

2) Кадастровый учет автозаправочных станций, как единого недвижимого комплекса (ЕНК).

Согласно ст.133.1 Гражданского кодекса РФ единый недвижимый комплекс — это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке[3].

Тем самым простое «соседство» зданий и сооружений на одном земельном участке еще не является основанием для регистрации автозаправочной станции в статусе единого недвижимого комплекса. В случае регистрации АЗС как единого недвижимого комплекса, станция получает один кадастровый номер и в любых возможных действиях и сделках (купля-продажа, залог, аренда, реконструкция и т. д.) будет впредь фигурировать только как единое целое. При этом земельный участок, на котором будет расположен единый недвижимый комплекс, по-прежнему останется самостоятельным объектом недвижимого имущества.

Следовательно, регистрация АЗС в качестве ЕНК накладывает свои ограничения, например, объекты, собранные в единое целое «разбить» уже не получится. Также если у собственника появится желание продать часть своего комплекса, необходимо будет оформлять долевую или совместную собственность на весь ЕНК.

3) Кадастровый учет АЗС, как сложной недвижимой вещи.

В свою очередь сложной недвижимой вещью считается совокупность разнородных вещей, которые образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению. Здания, сооружения и прочие объекты недвижимости, которые могут быть зарегистрированы как «сложная вещь» должны быть разнородными, физически не связанными между собой (просто примыкать или располагаться рядом), но в то же время должны использоваться по единому назначению и составлять единое целое, а также пространственная расположенность и иные характеристики таких вещей позволяют обеспечить их необходимую пространственную и иную идентификацию (по единому адресу, единому кадастровому номеру и т.п.) для целей их гражданского оборота в качестве совокупности вещей (единой сложной вещи)[3].

Стоит отметить, что главное, чего требует регистрация автозаправочных станций, как «сложной недвижимой вещи» — это качественное подтверждение общего назначения каждой составной части этой сложной вещи, т. е. их непрерывную технологическую связь и их функциональную совокупность.

В случае регистрации АЗС как «сложной недвижимой вещи» при необходимости, выделение какой-то одной части и получение на нее отдельной выписки ЕГРН вполне возможно, в отличие от регистрации АЗС, как единого недвижимого комплекса.

Таким образом, при выборе варианта постановки на государственный кадастровый учет автозаправочных станций собственник должен учитывать не только ситуацию и актуальные факторы, но и перспективы возможных операций в будущем.

Список литературы:

1. Автозаправочные станции. Общие положения[Электронный ресурс]:офиц. сайт / Нефтепродуктообеспечение — Режим доступа: <http://proofoil.ru/Petrochemical/Petrochemical1.html>(дата обращения: 23.03.2020 г.).
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федер.закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 23.03.2020 г.).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ)[Электронный ресурс]: от 30.11.199 № 51-ФЗ// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/(дата обращения: 23.03.2020 г.).
4. Кадастровый учет АЗС после реконструкции [Электронный ресурс]:офиц. сайт /Kadastrof - Режим доступа: <https://kadastrof.ru/services/kadastrovyij-uchet/azs> (дата обращения: 23.03.2020 г.).