

- Юридическая компания
«Интерцессия»

Кирилл Андреев

Установление единства судьбы земельного участка и
расположенного на нем объекта недвижимости –
как одна из мер по оптимизации управления
корпоративной недвижимостью

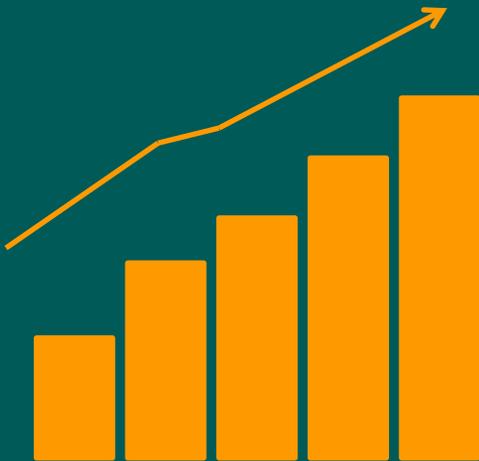
Повышение эффективности управления корпоративной недвижимостью

Повышение эффективности управления корпоративной недвижимостью достигается с помощью

Повышения доходов от эксплуатации

Снижение расходов на эксплуатацию

Состав расходов на эксплуатацию недвижимости



- **Налоги**
- **Коммунальное и инженерное обслуживание**
- **Обслуживающий персонал**
- **Аренда земли**
- **Техническое обслуживание и ремонт**
- **Иное**

Объединение земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости под властью одного титульного собственника позволяет исключить расходы на аренду земли из состава эксплуатационных расходов.

Предыстория



Решение суда

Решение

Арбитражного суда

Астраханской области

- от 08.12.07 г. по делу № А06-1492/1-8/04
- от 08.12.07 г. по делу № А06-7088/2006
- от 28.12.07 г. по делу №А06-6872/2007

Проблема

РАО «Газпром»

```
graph TD; A[РАО «Газпром»] --> B[ПОРТ]; B --> C[ЗЕМЛЯ]; C --> D[ООО «Бузан-Порт»];
```

- Расходы на аренду
- Стеснение в свободе принятия управленческих решений
- Увеличение имущественных рисков

ПОРТ

ЗЕМЛЯ

ООО «Бузан-Порт»

Работа над проектом

- Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.
- Никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка под данным объектом.
- Доли определяются пропорционально площадям, необходимым для использования объектов недвижимости Истца и Ответчика.

Результаты, которых удалось достичь для клиента:

- исключение затрат на аренду из перечня затрат на управление портовым комплексом;
- получение свободы распоряжения земельным участком и расположенными на нем зданиями (отчуждение, аренда, изменение назначения, и т.п.);
- снижение рисков возникновения конфликтов по вопросам об использовании земельного участка;
- утрата преимущественных прав на приобретение третьими лицами;
- исключение риска утраты земельного участка при утрате здания;
- исключение риска привлечения к ответственности за нарушение земельного законодательства.

Юридическая компания
«Интерцессия»

129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 57, стр. 4, оф. 309

Тел./факс: +7 (495) 684-90-55

Mail: mail@intercessia.ru

www.intercessia.ru

Спасибо за внимание!

