

УЛУЧШЕНИЕ ИМУЩЕСТВА, оценочная категория, используемая в гражданском праве для обозначения изменения имущества по сравнению с его состоянием в определённый момент времени или за определённый промежуток времени. У. и. может характеризоваться его приращением или улучшением качества, что, как правило, влечёт увеличение его стоимости.

В зависимости от характера связи с первоначальным имуществом улучшение может быть делимым или неделимым от него. Неделимые улучшения характеризуются как прочно связанные с имуществом, изменяющие его состояние. Попытка отделения таких улучшений может привести к порче или гибели имущества. Примерами неделимых улучшений здания являются: установка охранно-пожарной системы, системы вентиляции, полная реконструкция здания и т. д. Делимые улучшения характеризуются возможностью их отделения без вреда для первоначального имущества. Примерами делимых улучшений здания являются: установка несложной системы видеонаблюдения, мобильных кондиционеров, светильников и т.п.

ГК регламентирует последствия У. и., находящегося в долевой собственности; имущества, истребуемого из чужого незаконного владения; имущества, переданного по договору аренды.

Правомерное осуществление неделимого У. и., находящегося в долевой собственности, даёт право на увеличение доли соответствующего участника в праве на общее имущество. Делимые улучшения общего имущества поступают в собственность того из участников, который их произвёл, если иное не предусмотрено соглашением сособственников (п.3 ст. 247 ГК).

При возврате имущества собственнику из незаконного владения добросовестный владелец вправе требовать возмещения затрат, направленных на неделимые улучшения в сумме, не превышающей размер увеличения стоимости имущества. Делимые улучшения, произведённые таким владельцем, он вправе оставить за собой (ч. 3 ст. 284 ГК). Недобросовестный владелец названными правами не наделён.

Судьба произведённых улучшений арендованного имущества, по общему правилу, определяется следующим образом: делимые улучшения признаются собственностью арендатора, неделимые – принадлежат арендодателю (ст. 594 ГК). Если неделимые улучшения производились за счёт собственных средств арендатора и с согласия арендодателя, то арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неделимых улучшений арендованного имущества, произведённых арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством. Улучшения арендованного имущества, как делимые, так и неделимые, произведённые арендатором за счёт амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Е.В. Лаевская, Л.В. Царёва