

*Тарханова В.Ф.*

*студент*

*Научный руководитель: Федорова А.Н.*

*Тольяттинский государственный университет*

## **ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **КАК ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

*Аннотация: в статье обозначается, что недвижимость в Российской Федерации занимает одно из ключевых мест, ввиду значимости для всех сфер жизнедеятельности. Отмечается, что правовой статус недвижимым вещей, а также введение новых технологий являются одними из важнейших вопросов российского законодательства. В связи с этим вопросы в действующем законодательстве о недвижимости возникают прежде всего из-за неточности и неполноты основных гражданско-правовых понятий, относящихся к недвижимости. Предметом договора купли-продажи может выступать недвижимое имущество. Тем не менее на практике возникают споры о признании того или иного объекта недвижимым имуществом, что объясняется динамикой правоотношений, техническим прогрессом во многих сферах жизни человечества, а также увеличением производственной деятельности.*

*Ключевые слова: недвижимость, правовой статус, законодательство, гражданско-правовая категория, предмет договора, договор купли-продажи, правоотношения, гражданский оборот недвижимости.*

*Tarkhanova V.F.*

*student*

*Scientific adviser: Fedorova A.N.*

*Togliatti State University*

## **REAL ESTATE FEATURES**

### **AS THE SUBJECT OF THE AGREEMENT OF SALE**

*Abstract: the article indicates that real estate in the Russian Federation occupies one of the key places, due to its importance for all spheres of life. It is noted that the legal status of immovable things, as well as the introduction of new technologies are among the most important issues of Russian legislation. In this regard, issues in the current legislation on real estate arise primarily due to the inaccuracy and incompleteness of the basic civil law concepts related to real*

*estate. The subject of the contract of sale may be real estate. Nevertheless, in practice, disputes arise about the recognition of an object as immovable property, which is explained by the dynamics of legal relations, technological progress in many spheres of human life, as well as an increase in production activity.*

*Keywords: real estate, legal status, legislation, civil category, subject of the contract, contract of sale, legal relations, civil turnover of real estate.*

Система Имущество является объектом гражданских прав. При этом, при отсутствии его легального закрепления в законе, определение «имущество» является одним из основополагающих понятий в юриспруденции и отечественной цивилистике<sup>1</sup>.

Характеристика имущества позволяет конкретизировать и обобщать большинство общественных отношений, входящих в предмет гражданского права. Категория «имущество» является межотраслевой, поскольку, входит в категориальное ядро других отраслей права, например, конституционного, налогового, предпринимательского, жилищного, земельного, водного и так далее.

Гражданское право характеризуется регулированием имущественных и личных неимущественных отношений. При этом, гражданско-правовое определение имущества в ГК РФ отсутствует. Однако классификация имущества, правовой статус его видов – законодателем определяется и постоянно совершенствуется. Соответственно, меняются и редакции норм, регламентирующих данные правоотношения. Вводятся новые виды имущества. В связи с этим, формируется и смежное с гражданскими нормами, федеральное законодательство и иные нормативные правовые акты. В связи с этим, необходим постоянный мониторинг изменений законодательных предписаний, а также формирующейся на его основе правоприменительной практики. Этим обусловлена актуальность исследования вопросов определения имущества как объекта гражданских прав.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301

Понятием имущества могут обозначаться вещь (совокупность вещей) как материальных объектов, предметов, служащих для удовлетворения потребности человека в его жизнедеятельности; вещь (совокупность вещей) и связанных с ними имущественных прав; или вещь (совокупность вещей), а также связанных с ними имущественных прав и обязанностей, в целом отражающих имущественное положение их владельца.

При многообразии видов имущества прикладное значение имеет их классификация. В научной литературе разрабатываются различные критерии такой классификации, и это служит определению типовых признаков различных видов имущества, более точному уяснению их правовой природы<sup>2</sup>.

В статье 130 Гражданского кодекса РФ установлен перечень недвижимого имущества, исходя каких физических особенностей объекта, так и из позиции законодателя, который ряд объектов причислил к недвижимому имуществу императивом закона.

В нынешних реалиях активно расходятся мнения как научной литературы, законодательства, так и судебной практики в целом, по вопросам места недвижимости как объекта вещных прав, разделения движимого и недвижимого имущества, составных частей недвижимости и их невозможности рассматривать как единый объект недвижимости.

Также особо важным в настоящее время является рассмотрение вопросов блокчейн в государственной регистрации права на недвижимость. В современном мире данный вопрос имеет важное место, так как происходит переход всего в электронный формат. Поэтому в сети Интернет нередки случаи такого мошенничества, когда мошенники могут воспользоваться незащищёнными документами и навредить собственнику недвижимого имущества. В связи с этим крайне необходима разработка этой технологии в данной сфере оборота.

---

<sup>2</sup> Зелюка, П.А. Понятие и особенности недвижимости как системного элемента объектов гражданских прав / П.А. Зелюка. – Текст : непосредственный // Общество и право. - 2018. - № 4. - С. 131 - 135.

Следует указать на то, что актуальность исследования также обусловлена введением в действие новых нормативных предписаний, регламентирующих вопросы действуют нормы Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>3</sup>, которым установлены положения о том, что кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации.

Критерии недвижимости четко в законодательстве не определены. При определении движимого или недвижимого характера той или иной вещи следует учитывать цель ее использования. О движимых вещах речь следует вести, если их использование предполагает перемещение.

Практика применения ГК и прочих нормативных правовых актов о недвижимости наделяет достаточными основаниями полагать, что статья 130 ГК была дополнена несколькими новыми объектами недвижимого имущества – жилыми комплексами. Необходимость включения их в перечень недвижимых вещей объясняется как значимостью их для гражданского оборота, так и в дальнейшем детализировать правовой режим их использования.

Остановимся подробнее также на характеристике правовой природы недвижимых вещей, которые для гражданского законодательства являются новыми. Рассмотрим машино-места (части зданий или сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств) как вид недвижимости<sup>4</sup>. Следует учитывать, что, как правило, подземные паркинги оснащаются системами спринклерного автоматического пожаротушения, системами вентиляции, системами контроля загазованности, системами автоматической пожарной сигнализации, системой оповещения о пожаре и управления эвакуацией. Принимая во внимание все многообразие

---

<sup>3</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) "О государственной регистрации недвижимости" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 14.07.2015

<sup>4</sup> Новикова, С.В. Машино-место как объект гражданского права / С.В. Новикова // Эпомен. 2018. - № 13. - С. 45.

оборудования, переоборудование машино-места в отдельный гараж является недопустимым<sup>5</sup>.

Машино-место характеризуется наличием определенной площади. Поскольку площадь, отведенная под машино-место, - это часть зданий, сооружений, являющихся изначально совместной собственностью, то возникает вопрос, по какому принципу должны быть определены размеры и границы одного машино-места. Должно ли это быть равное распределение площади или площадь под машино-место должна учитывать размеры имеющегося в собственности транспортного средства?

Актуальным вопросом остается то, что не все машино-места подлежат оформлению в собственность. Действительно, размеры машино-мест в подземных паркингах формировались по классу автомобиля, подлежащего размещению на парковке. В связи с этим в паркингах, как правило, заранее проектируются места для малолитражных автомобилей, чья длина не более 3,7 м и ширина – 1,6 м. Однако если границы нового машино-места не совпадают с границами других помещений или смежных машино-мест, либо площадь машино-места не соответствует требованиям законодательства, органы Росреестра могут отказать в регистрации данного вида недвижимости.

Следующим признаком машино-места является то, что в отличие от иного нежилого помещения, имеющего, как правило, физические ограничители (перегородки и стены), машино-место имеет весьма условные границы, зафиксированные лишь в технической документации, хотя не исключается наличие неких конструктивных элементов (часть стены здания). Площадь машино-места определяется не только привязкой к общей конструкции здания, сооружения, но и путем нанесения разметки на напольном покрытии или нанесения наклеек. Не следует забывать о такой разновидности автостоянок (паркинга), как механизированные стоянки,

---

<sup>5</sup> Лужина, А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учеб. пособие / А.Н. Лужина. - М.: РГУП, 2017. – С. 75.

которые, в соответствии со ст. 5.2.26 СНиП 21-02-99 (Свод правил стоянки автомобилей. Parkings. Актуализированная редакция), могут быть следующих разновидностей: башенными, многоэтажными, стеллажными многоярусными, роторными, трехмерными матричной системы.

Все эти разновидности паркинга предполагают наличие определенного сложного механизма, использующего различные подъемники и двухкоординатные манипуляторы, подающие, принимающие и распределяющие автомобили по навесным ячейкам в разнообразном порядке, в зависимости от разновидности основного механизма.

Термин “правовой режим” гражданским законодательством не употребляется. Он представляет собой определенное теоретическое понятие, обобщающее правовую характеристику недвижимости как объекта права. Понятие правового режима земли более близкое, чем понятие правового режима имущества. Поскольку речь идет о правовом положении земли в целях сохранения ее качественных характеристики и поведении субъектов при ее использовании. Правовые режимы различных объектов недвижимости сформированы недостаточно, и в процессе их пересечения друг с другом возникает множество противоречий. Полагаем, необходимо четко указать в законе, что является жилым и нежилым помещением, является ли здание и сооружение одним или разными объектами недвижимости, урегулирование вопросов самовольных построек. По нашему мнению, необходимо полное и комплексное регулирование данных правоотношений.

Проблема возникает в определении самих объектов недвижимости. Концепция единого режима позволит решить данную проблему, так как перечень объектов остается открытым. Если даже такие объекты и тесно связаны с землей, и их перемещение невозможно без соразмерного ущерба, то они все же не являются недвижимостью, потому что только функционально улучшают земельный участок. Например, это асфальтовое покрытие, насыпи, железнодорожные пути. Предлагаем такие вещи,

которые временно связаны с землей, называются мнимые составные части, так как объединение таких вещей с земельным участком происходит на небольшой срок. Таковыми вещами могут быть: почтовые линии, линии электропередачи электростанции, железнодорожные рельсы и т.п.

Ежегодно российское законодательство подвергается изменениям в сфере недвижимости. Нормативно-правовая база недвижимой отрасли России продолжает развиваться.

Во-первых, указанные изменения направлены на защиту интересов семей с детьми (два и более ребёнка) при приобретении нового, более просторного жилья при условии продажи прежнего жилого помещения.

Во-вторых, законодательные изменения направлены на дальнейшее развитие сельского хозяйства в России, поскольку позволяют фермерам возводить объекты ИЖС значительной площадью – до 500 кв. м, высотой и этажностью на землях сельскохозяйственного назначения. В-третьих, данные новации способствуют воспитанию в гражданах внимательного отношения к своевременному, грамотному документальному оформлению отношений собственности. Необходимо отметить, что освещенные новации далеко не последний этап реформирования гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества.

В целом, отметим, что в настоящее время в связи с постоянным расширением рынка недвижимого имущества вопросы правового регулирования недвижимого имущества и его правового режима являются особенно значимыми.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) "О государственной регистрации

недвижимости" // Официальный интернет-портал правовой информации  
<http://pravo.gov.ru>, 14.07.2015

3. Зелюка, П.А. Понятие и особенности недвижимости как системного элемента объектов гражданских прав / П.А. Зелюка // Общество и право. - 2018. - № 4. - С. 131-135.

4. Лузина, А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учеб. пособие / А.Н. Лузина. - М.: РГУП, 2017. – С. 71-75.

5. Новикова, С.В. Машино-место как объект гражданского права / С.В. Новикова // Эпомен. 2018. - № 13. - С. 45-49.