

РЕФЕРАТ

Гражданское право, являясь самостоятельной отраслью Российского права, занимает особое место во всей правовой системе нашей страны. Оно охватывает множество сфер жизни общества и ежедневно каждый из нас сталкивается с ним.

Недвижимое имущество как объект гражданских прав является одним из наиболее распространенных и значимых объектов данной отрасли, поскольку именно оно способствует удовлетворению различных человеческих потребностей, среди которых, в том числе, находятся и первичные, экзистенциальные потребности.

Кроме того, возможность иметь в собственности то или иное недвижимое имущество отражает и социальный статус человека. Многие люди стремятся к улучшению своих жилищных условий, используют недвижимость для осуществления трудовой деятельности как средство производства, а также непосредственно в качестве инвестиций.

На сегодняшний день недвижимое имущество доступно для каждого, с правовой точки зрения, выделяют различные классификации недвижимого имущества и соответственно правовой режим отдельных его видов. Однако так было не всегда, в истории России можно проследить постепенный процесс становления недвижимости в гражданском праве.

Актуальность выпускной квалификационной работы обусловлена широким распространением недвижимого имущества как объекта гражданского права, особенностями правового режима отдельных его категорий, а также спецификой государственной регистрации.

Объектом данной выпускной квалификационной работы являются гражданские отношения, которые возникают в связи с необходимостью определения понятия недвижимого имущества, его признаков, видов, а также складывающиеся в сфере оборота недвижимого имущества и его государственной регистрации.

Целью выпускной квалификационной работы является установление качественных характеристик недвижимости как объекта гражданских прав, отдельных её видов, определение сущности государственной регистрации недвижимости и выявление особенностей их правового режима.

Для достижения поставленной цели, были выдвинуты следующие задачи:

1. Дать понятие недвижимого имущества в гражданском праве;
2. Установить признаки недвижимого имущества;
3. Изучить историю становления недвижимости в гражданском праве России;
4. Рассмотреть классификацию недвижимого имущества;
5. Выявить основы государственной регистрации недвижимости;
6. Исследовать правовой режим отдельных видов недвижимого имущества, на примере жилых и нежилых помещений, а также земельных участков.

Предметом выпускной квалификационной работы являются нормы гражданского законодательства, определяющие качества недвижимого имущества, как объекта гражданского права, а также регулирующие общественные отношения, складывающиеся в процессе его гражданского оборота и государственной регистрации.

Теоретическую основу изучения данной тематики составили такие научные деятели как: В. Е. Рубаник, В. А. Алексеев, А. О. Иншакова, В. И. Бусов и др.

Нормативную основу составили такие нормативно-правовые акты как: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и др.

Методологическую основу составили такие методы как: научного исследования, сравнения, а также метод анализа, синтеза и классификации.

Введение включает в себя актуальность выбранной темы, цель, задачи, объект и предмет исследования, а также основы изучения.

Первая глава содержит общие положения о недвижимости в Российской Федерации: понятие и признаки недвижимого имущества, а также историю становления недвижимости как объекта гражданских прав в России. Вторая глава отражает классификацию недвижимого имущества, сущность и особенности его государственной регистрации. Третья глава раскрывает правовой режим отдельных видов недвижимого имущества, в частности жилых и нежилых помещений, а также земельных участков.

В заключении подведены итоги изученной темы, раскрыта сущность выполненных задач, определена сущность недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

Данная работа представлена на 60 страницах, 44 использованных источника, 2 приложения.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	6
1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества в гражданском праве	6
1.2 История становления недвижимости как объекта гражданского права России.....	10
2 КЛАССИФИКАЦИЯ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	18
2.1 Классификация недвижимого имущества	18
2.2 Государственная регистрация недвижимого имущества.....	23
3 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	33
3.1 Правовой режим жилых и нежилых помещений.....	33
3.2 Правовой режим земельных участков	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

ВВЕДЕНИЕ

Гражданское право, являясь самостоятельной отраслью Российского права, занимает особое место во всей правовой системе нашей страны. Оно охватывает множество сфер жизни общества и ежедневно каждый из нас сталкивается с ним.

Недвижимое имущество как объект гражданских прав является одним из наиболее распространенных и значимых объектов данной отрасли, поскольку именно оно способствует удовлетворению различных человеческих потребностей, среди которых, в том числе, находятся и первичные, экзистенциальные потребности.

Кроме того, возможность иметь в собственности то или иное недвижимое имущество отражает и социальный статус человека. Многие люди стремятся к улучшению своих жилищных условий, используют недвижимость для осуществления трудовой деятельности как средство производства, а также непосредственно в качестве инвестиций.

На сегодняшний день недвижимое имущество доступно для каждого, с правовой точки зрения, выделяют различные классификации недвижимого имущества и соответственно правовой режим отдельных его видов. Однако так было не всегда, в истории России можно проследить постепенный процесс становления недвижимости в гражданском праве.

Актуальность выпускной квалификационной работы обусловлена широким распространением недвижимого имущества как объекта гражданского права, особенностями правового режима отдельных его категорий, а также спецификой государственной регистрации.

Объектом данной выпускной квалификационной работы являются гражданские отношения, которые возникают в связи с необходимостью определения понятия недвижимого имущества, его признаков, видов, а также складывающиеся в сфере оборота недвижимого имущества и его государственной регистрации.

Целью выпускной квалификационной работы является установление качественных характеристик недвижимости как объекта гражданских прав, отдельных её видов, определение сущности государственной регистрации недвижимости и выявление особенностей их правового режима.

Для достижения поставленной цели, были выдвинуты следующие задачи:

1. Дать понятие недвижимого имущества в гражданском праве;
2. Установить признаки недвижимого имущества;
3. Изучить историю становления недвижимости в гражданском праве России;
4. Рассмотреть классификацию недвижимого имущества;
5. Выявить основы государственной регистрации недвижимости;
6. Исследовать правовой режим отдельных видов недвижимого имущества, на примере жилых и нежилых помещений, а также земельных участков.

Предметом выпускной квалификационной работы являются нормы гражданского законодательства, определяющие качества недвижимого имущества, как объекта гражданского права, а также регулирующие общественные отношения, складывающиеся в процессе его гражданского оборота и государственной регистрации.

Теоретическую основу изучения данной тематики составили такие научные деятели как: В. Е. Рубаник, В. А. Алексеев, А. О. Иншакова, В. И. Бусов и др.

Нормативную основу составили такие нормативно-правовые акты как: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и др.

Методологическую основу составили такие методы как: научного исследования, сравнения, а также метод анализа, синтеза и классификации.

Введение включает в себя актуальность выбранной темы, цель, задачи, объект и предмет исследования, а также основы изучения.

Первая глава содержит общие положения о недвижимости в Российской Федерации: понятие и признаки недвижимого имущества, а также историю становления недвижимости как объекта гражданских прав в России. Вторая глава отражает классификацию недвижимого имущества, сущность и особенности его государственной регистрации. Третья глава раскрывает правовой режим отдельных видов недвижимого имущества, в частности жилых и нежилых помещений, а также земельных участков.

В заключении подведены итоги изученной темы, раскрыта сущность выполненных задач, определена сущность недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества в гражданском праве

Первая часть Гражданского кодекса Российской Федерации содержит в себе общие положения гражданского законодательства, в том числе включает основные понятия, среди которых упоминается и «недвижимое имущество».

Так, в статье 130 ГК РФ закреплено положение о недвижимых вещах - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке¹.

Приведенная статья предоставляет достаточно широкое определение недвижимого имущества и объектов, которые могут быть к нему отнесены. Следует отметить, что понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость» раскрываются законодателем в качестве синонимов, а значит, не имеют существенных различий и толкуются в одном и том же смысле.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f7871578ce9b026c450f64790704bd48c7d94bcb/

С учетом приведенного определения объект является недвижимостью, если он:

- является земельным участком или участком недр (нерукотворные недвижимые вещи);
- является объектом, который связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (рукотворные недвижимые вещи);
- представляет собой подлежащее государственной регистрации воздушное или морское судно, судно внутреннего плавания (недвижимость в силу закона);
- представляет собой жилое или нежилое помещение или часть здания или сооружения — машино-место (части рукотворных недвижимых вещей);
- является иным имуществом, которое отнесено законом к недвижимым вещам².

С одной стороны, закрепленное в законе понятие позволяет установить является тот или иной объект недвижимым имуществом, но с другой, не ограничивает четким перечнем, тем самым предоставляя возможность его дополнения в будущем.

Кроме того, при определении объектов, которые являются недвижимостью, отдельного внимания заслуживает критерий относимости, определение которого происходит посредством двух основных приемов.

В качестве первого приема — установленное гражданским законодательством понятие, в соответствии с которым к недвижимости относятся объекты, которые прочно связаны с землей, и которые не могут быть подвержены физическому перемещению, то есть перенос соответствующего объекта не может быть осуществлен без нанесения ущерба его функциональному назначению.

² Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебник для вузов / В. А. Алексеев. - 3-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 601 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. - URL: <https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimyh-veschey-563946>

Однако на практике все выглядит совершенно по-другому. Так, бывают случаи, когда, к примеру, в Москве были перенесены целые здания и сооружения. В данном случае вопрос заключается только в цене вопроса.

Учитывая вышесказанное, появляется только больше проблемных аспектов и невозможности четко определиться в понимании недвижимых объектов.

Недостаток указанного приема состоит также и в определении некоторых объектов в качестве недвижимых. Так, примером можно назвать сборно-разборные дома, которые по желанию собственника могут быть перемещены в любой момент в другое место.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что критерий неразрывности с землей для определения недвижимости объектов является уже недостаточно корректным в силу возможности переместить некоторые объекты, относящиеся к данной категории.

Стоит выделить и второй прием установления относимости объектов к недвижимости. Так, среди теоретиков достаточно распространено мнение, в соответствии с которым под недвижимым объектом следует понимать здание, сооружение и т.д., находящееся на определенном земельном участке, у которого есть собственник. То есть земельный участок должен быть зарегистрирован³.

Таким образом, можно утверждать, что закрепленное в законе понятие недвижимого имущества, объективно являющееся объемным по содержанию, позволяет в общем виде установить, какой объект является недвижимостью, однако не исключает возможных спорных ситуаций.

Тем не менее, многие ученые-цивилисты с целью конкретизации приведенного в гражданском кодексе понятия «недвижимое имущество» сходятся во мнении, что объект относится к недвижимости, если обладает конкретными признаками. Они выделяют следующие существенные признаки:

- наличие прочной связи недвижимости с землей;

³ Брызгалов, А. Е. Понятие недвижимого имущества в Российском Гражданском праве / Брызгалов А. Е., - <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-nedvizhimogo-imuschestva-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> // Журнал «Форум молодых ученых», 2023 № 5 (81). – с. 36-39

- невозможность перемещения объекта без причинения значительного ущерба его дальнейшего использования;
- законность возведения недвижимости с учетом градостроительных и иных норм;
- наличие государственной регистрации объекта.

Скопенко О.Р. занимаясь проблематикой понятия недвижимости, предлагает расширить список признаков, что, по его мнению, позволит упростить процедуру признания объекта недвижимостью. Он предлагает добавить такие свойства, как «пространственная индивидуальность, повышенная ценность, длительный срок службы и непотребляемость»⁴.

Кроме того, в сравнении недвижимого имущества с движимым можно выделять следующие признаки недвижимости:

- 1) неподвижность - недвижимость никак нельзя перенести на другое место без нанесения существенного ущерба;
- 2) связь с землей;
- 3) уникальность - не существует абсолютно идентичных объектов недвижимости, они обязательно отличаются друг от друга некоторыми своими физическими характеристиками (степень износа, местоположение объекта, размер и пр.);
- 4) полезность - объекты недвижимости способны удовлетворять определенные потребности человека: в жилых или производственных помещениях, по степени комфортности, экологичности и т. д. (окружающая территория, размер помещения, месторасположение, планировка и др.);
- 5) фундаментальность. В обычных условиях, то есть за исключением каких-либо экстраординарных событий, таких как землетрясение, катастрофа, террористический акт и др., недвижимость невозможно сломать, похитить или потерять;
- 6) долговечность - недвижимость сохраняет свою натуральную форму в процессе использования;

⁴ Нечаева, Е. А. Понятие и признаки недвижимого имущества в Российском законодательстве / Нечаева, Е. А., - <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-i-priznaki-nedvizhimogo-imuschestva-v-rossiyskom-zakonodatelstve> // Журнал «Вестник магистратуры», 2023 № 4-1 (139). – с. 18-21

7) необходимость управления. Без постоянного управления недвижимость не сможет нормально функционировать, управление подразумевает множество составляющих: поддержание объекта в пригодном состоянии, поиск арендаторов, проведение профилактических и ремонтных работ и пр.;

8) тенденция к росту стоимости;

9) регламентация. Государством установлены определенные процедуры, которые обязательно должны быть выполнены при покупке/продаже недвижимости, а также при проведении других операций;

10) сложность сокрытия;

11) высокий уровень затрат при совершении сделок⁵.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что законодательно закреплено основное понятие и признаки недвижимого имущества в гражданском законодательстве, которые в целом позволяют определить относится тот или иной объект к недвижимости, однако на практике существуют спорные ситуации по данному вопросу, разрешаемые, в том числе, в судебном порядке, а значит исследуемая тема остается актуальной и в наши дни.

1.2 История становления недвижимости как объекта гражданского права России

Исследование института недвижимости в гражданском праве России, безусловно, следует начинать с его истории становления и последующего

⁵ Медведева, Н. И. Характеристика и классификация объектов недвижимости / Медведева Н. И. // Экономический журнал «Экономика: вчера, сегодня, завтра», 2018 № 9А. – с. 137-145 - [Электронный ресурс] – URL: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/57966971/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0-9%D0%90-2018-libre.pdf?1544504192=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRussia_s_retail_trade_assessment_of_the.pdf&Expires=1740238730&Signature=daDH-kXQkb39F27BjNkF12l9QnxXfGM9HWvZ5fI-W2IbDXPGtRMAZglVIC28vUxt6DN8~Xf0V9xfcdLLCQ1tzKgJPLqN2tnOz35GveVUScC22TQwxq7pVNSXnlp0qGp eKOC9z9D~c1aipXhSUI40Jw58eQfK2Dov9N4BiaAHYIn5Gd5jje8sR7qrA4S3qkhJuTTzrI6SY5rrRoEqwIraWDrVg-8OpLGo4gzYg0pJ-P2QxFaGVq-9tpk8K7rBehKEY~WRN9DJNmbaK4vTboleAFSoousjtWjHeBSXAzuckFVr1nVhXwOXPF~~~eaR~mTxygldB2Hoen kOLhwlQvdgIg_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=145

развития, поскольку именно анализ данного аспекта позволяет проследить эволюцию недвижимого имущества как объекта гражданского права.

Первые упоминания о недвижимости можно заметить в римском праве. Поскольку действующее Российское законодательство относится к романо-германской правовой семье, базирующейся именно на римском праве, то исторический процесс развития недвижимости можно считать начавшимся с его возникновением в Древнем Риме.

В тот период времени к недвижимому имуществу относили земельные участки и недра, что в целом неудивительно, поскольку общество являлось аграрным и соответственно высокую значимость имело сельское хозяйство, существование которого было бы невозможно без земли.

Однако интересным является факт, что к недвижимости относили также все то, что было создано на ее поверхности, а именно насаждения, посевы, а также различные постройки. Уже в то время существовал принцип неделимости построенного объекта и земельного участка.

Конечно, существовавшая правовая система в Древнем Риме имела значение в целом для истории развития недвижимости, однако в древнерусском государстве все было несколько иначе.

Основным источником права в Древней Руси являлась Русская Правда, которая четко не устанавливала понятия «недвижимость», но содержала некоторые положения о земле как о недвижимом имуществе.

Земля в те времена наделялась священными свойствами и играла особую роль в жизни общества. В отличие от Европейских стран, в древнерусском государстве земля находилась не в единоличной собственности монарха, который передавал земли своим подданным, а во владении общины.

Для смердов – простых земледельцев, составлявших в то время подавляющую часть населения, земля была в коллективной собственности. При этом существовали ее разделы между мужчинами. Для обозначения собственности устанавливались межевые знаки, в качестве них выступали деревья с зарубкой, камни, а также естественные элементы рельефа – озера, реки и другие.

Постепенно формируется право феодальной собственности и, не смотря на отсутствие выделенного в Русской Правде понятия недвижимого имущества, закрепляются положения о вотчине – боярском земельном наделе, который тот получал за службу и мог передавать по наследству⁶.

После периода политической раздробленности на Руси, в XV веке при сохранении Русской Правды как основного закона, на территории Пскова появляется новый нормативно-правовой акт, имеющий особое значение для последующего юридического закрепления понятия недвижимости в Российском праве – Псковская судная грамота.

Данный нормативный документ большей частью был ориентирован на нормы обязательственного права, наследования, торговли. Кроме того, именно в нем были четко зафиксировано вещное право, выделялось движимое и недвижимое имущество. К недвижимости относились земля, рыболовный участок, лес и двор. Межевые знаки также меняются. Они оформляются в виде документов, которые закрепляли время владения объектом, основания получения его в собственность, а также его характеристики, например, размер земельного участка, рыболовного надела.

Среди историков нет единого мнения относительно вопроса о том, когда именно впервые было сформулировано и юридически закреплено понятие «недвижимости». С одной стороны, нормативно-правовые акты периода X-XV веков, устанавливали основы правового режима земельных участков, но с другой, не выделяли их непосредственно как объект недвижимого имущества.

Кроме того, иные объекты, которые на сегодняшний день мы без сомнений можем отнести к недвижимым: жилые и нежилые помещения, здания, сооружения и т.д. не нашли какого-либо отражения в текстах правовых документов тех времен.

Так, по одной из версий ученых-историков установлено, что термин «недвижимость» впервые появился в отечественном гражданском законодательстве в 1714 году, в изданном Петром I Указе «О порядке

⁶ Рубаник В.Е. История государства и права России до XVII века: учебник для вузов / В. Е. Рубаник [и др.]; под общей редакцией В. Е. Рубаника. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 275 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/bcode/561593>.

наследования в движимых и недвижимых имуществах». В нем преимущественно закреплялось право собственности дворян на землю, определялся порядок наследования недвижимости, уравнивались права владельцев поместий и вотчин. Данный Указ способствовал формированию дворянства, как единого сословия, а также привлечению молодых дворян на службу. В нем выделялись следующие объекты недвижимого имущества:

- вотчина - наследственное владение землей с находящимися на ней постройками, инвентарем, а также «правами на холопов»;
- поместье - личное земельное владение, предоставлявшееся под условие несения воинской или государственной службы, на период такой службы;
- имение - земельное владение с усадьбой - комплексом жилых и хозяйственных построек, садами и т.п., полученное в дар, по наследству, в виде приданого, за военные заслуги от царя, приобретенное при покупке, в том числе на торгах, и т.п.;
- дом;
- двор - участок земли, прилегающий к дому, с жилыми или хозяйственными постройками;
- лавка - помещение для торговли;
- земля - в виде земельного участка;
- деревня - небольшое селение, где не было церкви, в отличие от сел, где церковь была⁷.

В целом, отмечается, что в данный период времени к объектам недвижимости все также относили земельные участки, строения и насаждения, расположенные на них. Но отличительной чертой было то, что теперь в законе появились особые положения, которые устанавливали, что люди, проживающие на конкретных земельных участках, неразрывно связаны с ними и являются их

⁷ Гольцов, В. Б. Правовое регулирование недвижимости: учебник / В. Б. Гольцов, Н. М. Голованов. – 2024. - [Электронный ресурс]. - URL: https://kartaslov.ru/%D0%BA%D0%BD%D0%B8%D0%B3%D0%B8/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80_%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87_%D0%93%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE%D0%B2_%D0%A3%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

составной частью. При этом такая позиция по вопросу определения недвижимости просуществовала, с незначительными изменениями, почти до конца XIX века. В то же время четкой формулировки недвижимого имущества юридически не закреплялось, единственные изменения, происходившие по данному вопросу, касались лишь перечня объектов, относящихся к недвижимости.

Таким образом, можно утверждать, что и в период становления Российской Империи вопрос недвижимости оставался открытым, не смотря на определенные изменения в числе объектов, относящихся к недвижимому имуществу.

По Своду законов Российской империи 1832 года из недвижимостей были исключены «вотчина», «поместье», «имение», сблизившееся к тому времени по своему содержанию. Заменял эти понятия термин «земельный участок». В перечень недвижимостей были добавлены «угодья», заводы, фабрики, «всякие строения», пустые дворовые места. Сохранились в качестве недвижимостей «двор», «лавка», «деревня» (ст. 384).

Земли по Своду законов подразделялись на населенные и ненаселенные. Принадлежностями населенных земель считались расположенные на них церковные строения, господские и крестьянские дома, дворы, мельницы, мосты, плотины, «гати» (ст. 386). Принадлежностями как населенных, так и ненаселенных земель объявлялись реки, озера, дороги, мосты, недра (ст. 387).

Особо выделялись принадлежности фабрик и заводов, к которым относилось имущество, необходимое для производственной деятельности, а также приписанные к ним деревни и крестьяне, земли, покосы, леса, «руды» и «другие ископаемые» (ст. 388)⁸.

По итогам правотворческой деятельности 19 века можно отметить, что понятие «недвижимое имущество» так и не было четко сформулировано, не говоря уж тем более о выделении его отличительных признаков, позволивших окончательно разграничить движимое и недвижимое имущество. В результате

⁸ Свод законов Российской империи, повелением государя императора Николая Павловича составленный. Свод законов гражданских и межевых., 1832. - [Электронный ресурс] - URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire>

отнесение того или иного объекта к недвижимости осуществлялось только на основании закреплённого в законе перечня объектов недвижимости.

На протяжении 20 века существенных изменений, касающихся вопроса определения недвижимости, не было. Кардинально менялась позиция законодателя относительно формы собственности: революция 1917 года привела к отмене частной собственности, оставив землю и строения, находящиеся на ней, в собственность государства. В середине века ситуация несколько меняется, теперь гражданам СССР предоставлялось право приобретать в собственность или строить жилые дома, но с соблюдением требований и ограничений, содержащихся в законе. При этом земля для строительства предоставлялась в бессрочное пользование⁹.

Подобные преобразования в законодательстве свидетельствуют о значимости института недвижимого имущества для государства и общества в целом. Изменение системы формы собственности, хотя напрямую и не касалось недвижимости как самостоятельного объекта гражданского права, но непосредственно затрагивало его как один из видов объектов права собственности.

Впервые понятие недвижимого имущества появилось в отечественном законодательстве современного периода в 1991 г. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик к недвижимому имуществу отнесли «земельные участки и все, что прочно с ними связано, как то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения». Там же содержалось указание на то, что «законодательными актами к недвижимому может быть отнесено и иное имущество».

Определение недвижимого имущества затем появилось в первоначальной редакции ГК РФ и имело следующую формулировку:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

⁹ О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 - [Электронный ресурс] - URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=2900#IauHGdUHMoc81O06>

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Как видно, ранее к объектам недвижимости кроме земельных участков и участков недр относились также обособленные водные объекты. В качестве примера объектов, относящихся к недвижимости по признаку прочной связи с землей, были названы леса и многолетние насаждения. В то же время объекты незавершенного строительства не входили в этот перечень. В 2015 году из числа объектов недвижимости исключены космические объекты. В 2016 году недвижимыми вещами признаны помещения машино-места¹⁰.

Кроме того, из понятия недвижимого имущества были исключены обособленные водные объекты, леса и многолетние насаждения, что объяснялось тем, что данные объекты лишь дополнительно характеризуют земельный участок, на котором они находятся.

Так, проведенные изменения в законодательстве привели к существующему закреплению в Гражданском кодексе Российской Федерации определению недвижимого имущества.

Таким образом, можно утверждать, что процесс становления недвижимости как объекта гражданского права прошел множество этапов исторического развития. Объекты недвижимого имущества существовали уже с древних времен и занимали особое место в жизни общества, хотя и не выделялись непосредственно как недвижимые вещи. Соответственно в процессе изменения государственного устройства, а равно и самого социума все больше внимания уделялось вопросу недвижимого имущества, что в

¹⁰ Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебник для вузов / В. А. Алексеев. - 3-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 601 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. - URL: <https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimyh-veschey-563946>

конечном итоге привело к действующей системе права, регламентирующей положения о недвижимом имуществе как объекте гражданского права России.

2 КЛАССИФИКАЦИЯ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1 Классификация недвижимого имущества

Понятие «недвижимое имущество», закрепленное в Гражданском Кодексе Российской Федерации, определяет широкий перечень объектов, относящихся к недвижимости. В целях систематизации данных объектов и облегчения способов их изучения, в юридической науке были созданы различные классификации недвижимого имущества.

Рассматривая землю, ставшую одним из первых объектов недвижимости в истории России, можно отметить, что в действующем законодательстве предусмотрено ее подразделение по целевому назначению на категории. Так, в статье 7 Земельного Кодекса Российской Федерации определены следующие категории земель:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса¹¹.

Данное разделение по категориям не случайно, поскольку каждый земельный участок, входящий в состав тех или иных земель, имеет свой определенный вид разрешенного использования и в целом особенный правовой режим.

¹¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

В целом классификацию недвижимого имущества можно рассматривать с двух сторон:

- с позиции положений действующего законодательства, какие объекты законом отнесены к недвижимости;
- с позиции сегментации рынка недвижимости.

На основе анализа Российского законодательства составлена таблица с указанием нормативно-правового акта и закрепленными в нем объектами недвижимого имущества (Приложение 1).

В практической деятельности большее значение имеет классификация по сегментам рынка недвижимости, сформировавшихся в зависимости от потребителей, особенностей сделок, а также специфических свойств и различных характеристик ее видов. Данная классификация представлена в виде схемы (Приложение 2). Выделяют следующие виды недвижимости: земельные участки, жилая и нежилая недвижимость.

Жилая недвижимость представлена различного вида объектами, предназначенными для постоянного проживания в них семей или отдельных индивидов. Она связана с арендой, строительством и эксплуатацией жилого фонда. В ее составе выделяют малоэтажные (до трех этажей), многоэтажные (от 4 до 9 этажей), повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотные (свыше 20 этажей) дома. Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

В составе нежилой недвижимости выделяют коммерческую, промышленную, институциональную и рекреационную недвижимость, отели и мотели.

Под коммерческой недвижимостью понимают постройки для розничной торговли (торговые центры), офисы для бизнеса, стоянки автомобилей, бензоколонки и прочие объекты сферы обслуживания.

Промышленная (индустриальная) недвижимость представляет собой промышленные сооружения и инфраструктуру, действующие заводы,

технопарки, складские помещения, специализированные офисы для управленческого персонала и др.

Отели и мотели представляют особый класс недвижимости. В отличие от жилой, эти объекты предназначены для временного, а не постоянного пользования.

Рекреационная недвижимость связана со сферой отдыха. Это различного рода сооружения на территории курортных зон, клубы по интересам (гольф-клубы, яхт-клубы и др.), стадионы, плавательные бассейны и другие спортивно-оздоровительные комплексы и комплексы развлечений.

Институциональная недвижимость – здания для правительственных и муниципальных органов власти, учебных заведений, больниц, санаториев и других функций специального назначения¹².

Существует также и иная классификация объектов недвижимого имущества в зависимости от их происхождения. Так, выделяют естественные объекты, созданные природой – земли, недра, леса, водные объекты и т.д., а также искусственные, к которой относят различные постройки, так называемая «недвижимость по закону».

Таким образом, можно утверждать, что классификаций недвижимого имущества в юридической науке представлено много. Это свидетельствует о стремлении к познанию данного института права, определению его места в правовой системе, а также установлению связей между его различными объектами.

Кроме того, на основе приведенной информации следует отметить значение самой классификации, как общенаучного метода систематизации знания. Фиксируя закономерные связи между классами объектов, формируются различные представления относительно изучаемого предмета, что способствует его лучшему пониманию и исследованию.

¹² Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 434 с. - (Высшее образование). [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-teoriya-i-praktika-559791>

Классификация недвижимого имущества занимает особое место при изучении данного института, поскольку позволяет выделить отличительные признаки объектов недвижимости и в целом идентифицировать их как относящиеся к недвижимым вещам.

Данный метод остается актуальным и на сегодняшний день, поскольку в юридической практике продолжают споры по поводу определения того или иного объекта, как относящегося к недвижимому имуществу и как следствие установление права собственности на него.

В качестве примера рассмотрим Решение Арбитражного суда Самарской области от 03.09.2024 по делу № А55-8368/2024.

Администрация городского округа Тольятти обратилась в суд с иском к индивидуальному предпринимателю Н, о признании отсутствующим зарегистрированное право собственности на нежилое здание.

Истец передал ответчику по договору аренды земельный участок под реконструкцию и дальнейшую эксплуатацию объекта временного использования - торгово-остановочного павильона модульного типа, на что имел полное право.

На переданном в аренду земельном участке находилось нежилое здание, принадлежавшее ответчику на праве собственности, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Истец утверждал, что заявление о выдаче разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в границах арендуемого земельного участка не подавалось, а равно и разрешение не выдавалось.

Руководствуясь нормами Градостроительного кодекса РФ, истец полагал, что принадлежащий ответчику нестационарный торговый объект не отвечает признакам недвижимого имущества, что послужило основанием для подачи искового заявления в суд.

Судом было определено, что в соответствии с действующим законодательством по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом

недвижимости. При этом суд самостоятельно оценивает правовой режим такого объекта.

Так, для разрешения данного дела суду необходимо установить наличие у спорного объекта признаков, способных относить его в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Данный вопрос разрешается исходя из объективных технических характеристик. Государственная регистрация право собственности на объект, принадлежавший ответчику, произведена на основании Акта ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства и Технического плана здания. Было установлено, что правоустанавливающие документы не оспорены и не признаны недействительными.

Кроме того, произведенная экспертиза подтвердила, что строение действительно является капитальным. Его основные несущие конструкции строений выполнены из стали в виде колонн блок на болтовых и сварных соединениях. Несущие колонны имеют заглубление в землю и замоноличены в отдельный слой основания-пола. Фундаменты плитные железобетонные монолитные. Что в свою очередь закрепило неразрывную связь объекта с землей, одним из основных признаков недвижимого имущества.

Таким образом, установив, что спорный объект является недвижимой вещью, отсутствуют ошибки при его государственной регистрации и что право собственности ответчика подтверждено и возникло не по порочным основаниям, суд решил отказать в удовлетворении исковых требований о признании отсутствующим зарегистрированное право собственности на нежилое здание¹³.

Итак, можно утверждать, что на сегодняшний день существуют различные классификации недвижимого имущества, устанавливающие его отличительные признаки и характеристики, которые помогают определить, относится ли объект к недвижимым вещам.

¹³ Решение Арбитражного суда Самарской области от 03.09.2024 по делу № А55-8368/2024 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] -URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/gbgvFCSfscJ/>

Кроме того, учитывая наличие судебных разбирательств по вопросу признания объекта недвижимым имуществом и непосредственно связанных с этим споров, можно отметить, что данная сфера все еще остается актуальной, а значит, подлежит дальнейшему изучению и развитию.

2.2 Государственная регистрация недвижимого имущества

Действующим законодательством предусмотрено проведение государственной регистрации недвижимого имущества. Статья 131 ГК РФ устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами¹⁴.

При этом стоит отметить, что государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости, таким образом, нельзя утверждать, что имущество, которое прошло государственную регистрацию, является недвижимым.

В статье 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» закреплено понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f7871578ce9b026c450f64790704bd48c7d94bcb/

Запись о государственной регистрации недвижимого имущества вносится в Единый государственный реестр недвижимости, а регистрация перехода права, его ограничения или обременения, по общему правилу осуществляется при условии наличия государственной регистрации права на этот объект в Едином государственном реестре недвижимости¹⁵.

Исходя из понятия, достаточно предположить, что в самом процессе регистрации предполагается возможность для совершения противоправных деяний.

Государственная регистрация прав на недвижимость играет ключевую роль в обеспечении стабильности и предсказуемости гражданских оборотов. Она не только служит гарантией защиты прав собственников, но и создает правовую определенность для третьих лиц, что крайне важно для функционирования рынка недвижимости¹⁶.

С момента утверждения обязательного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним зачастую возникают трудности. Действующее законодательство совершенствуется, однако и в нем имеются некоторые недостатки.

Проблемные вопросы в данной сфере обуславливаются необходимостью конкретного определения принципа достоверности государственной регистрации. Потому как общественная определенность отражает удовлетворение социума в защите прав приобретателей недвижимого имущества, которые доверяют общедоступной информации в национальном реестре о бывших владельцах. В сфере регистрации прав на недвижимое имущество публичная достоверность подразумевает защиту прав покупателей недвижимости, доверяющих публичным сведениям государственного реестра,

¹⁵ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

¹⁶ Светлов, К. С. Проблемы гражданско-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Светлов, К. С., - <http://www.kgau.ru/new/all/science/04/content3/186.pdf#page=94> // Материалы III региональной (межвузовской) научно-практической конференции / Красноярский государственный аграрный университет. – Красноярск, 2025. – с. 93-96

внесенным в отношении бывшего собственника, в действительности не имевшего прав на спорный объект недвижимости¹⁷.

Таким образом, можно отметить, что проведение государственной регистрации недвижимости, не смотря на ее значимость при совершении в последующем сделок с недвижимым имуществом, не гарантирует в полной мере ее чистоту и невозможность оспаривания.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, могут не отвечать всей полноте характеристик и сущности объекта недвижимого имущества на самом деле, вследствие недобросовестных, а также противоправных действий некоторых лиц, что в дальнейшем приводит к различным судебным спорам, что в свою очередь говорит о необходимости совершенствования порядка ее проведения.

В ходе проведения реформы гражданского законодательства произошли значительные улучшения в сфере регулирования регистрации недвижимости, в том числе порядка приостановления и отказа в государственной регистрации. Реформирование гражданского законодательства привело к развитию всех его отраслей, в том числе и законодательства в сфере недвижимости.

Полномочия по осуществлению государственной регистрации недвижимости возлагается на Росреестр. Он является органом власти, осуществляющим государственную регистрацию, который на основании полномочий, представленных ему, осуществляет защиту прав собственности и предотвращает нарушение прав гражданина.

Законом предусмотрен следующий порядок государственной регистрации:

1. при обращении в регистрирующий орган либо МФЦ сотрудник, принимающий документы, идентифицирует лицо, подавшее документы;
2. проводится проверка комплектности документов;

¹⁷ Унгуриян, Ю. Л., Василишина, О. М., Пивоварова, А. А. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Унгуриян, Ю. Л., - https://conference.osu.ru/assets/files/conf_info/conf20/s21.pdf#page=174 // Журнал «Современное образование как ресурс инновационного развития региона», 2021. – с. 3962-3966

3. осуществление государственным регистратором правовой экспертизы документов, поданных на регистрацию. По ее результатам гражданин получает либо положительный результат, либо получает письмо об отказе, либо приостановлении регистрации¹⁸.

Таким образом, существующий порядок проведения государственной регистрации недвижимости способствует упорядочению процедуры ее осуществления, тем самым придавая четкость и ясность в реализации регистрации недвижимого имущества.

До внесения изменений в Гражданский кодекс РФ, переход права собственности на недвижимость считался завершённым с момента заключения договора. Однако сделка могла быть признана недействительной, если она не была зарегистрирована. С введением новой редакции Гражданского кодекса регистрация стала обязательным условием для перехода права собственности, что значительно повысило уровень правовой защищенности участников сделок.

Порой изменения в законодательстве вступают в силу в условиях неготовности регистрационных органов и самой системы к таким нововведениям, что создает правовую неопределенность и юридические коллизии. В процессе адаптации законодательства к новым требованиям может возникать период, в течение которого система регистрации сталкивается с затруднениями.

Важно продолжать совершенствование системы регистрации, внедрять новые информационные технологии для повышения качества работы государственных органов и устранения правовых коллизий. Особенно важно обеспечить высокую квалификацию работников регистрационных органов и усовершенствовать процедуры исправления ошибок в кадастре, чтобы

¹⁸ Маржанат, И. С. Отказ от государственного права регистрации недвижимого имущества и сделок с ним: проблемы теории и практики / Маржанат, И. С., - <https://cyberleninka.ru/article/n/otkaz-ot-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-i-sdelok-s-nim-problemy-teorii-i-praktiki> // Журнал «Закон и право», 2024 № 7. – с. 138-141

предотвратить случаи, когда правомерные сделки становятся недействительными из-за технических недочетов¹⁹.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, как было отмечено выше, способствует уменьшению количества судебных споров, так как позволяет установить конкретного действующего на данный момент собственника того или иного объекта недвижимости, имеющего свои уникальные характеристики.

Для подтверждения рассмотрим Решение Шарыповского городского суда Красноярского края в качестве примера, подтверждающего необходимость проведения государственной регистрации права на недвижимое имущество.

Истец физическое лицо обратился в суд с иском к ответчику Администрации г. Шарыпово о признании в силу приобретательной давности права собственности на объект недвижимости – гараж.

Свои требования истец мотивировал следующим образом – он утверждал, что приобрел указанный гараж у незнакомого ему человека еще 20 лет назад, не имея в наличии на него никаких документов, а также, не заключая договор купли-продажи. При этом истец заявил, что открыто владеет, пользуется и оплачивает расходы по содержанию данного гаража в течение всего времени с момента его покупки. Кроме того, на указанный объект никто не предъявлял прав, и споров в отношении его владения и пользования не имеется.

В свою очередь ответчик не возражал против удовлетворения иска, считая требования истца обоснованными.

Рассмотрев данное дело, суд решил исковые требования удовлетворить и признать за истцом право собственности на данный гараж²⁰.

В данном случае иск был удовлетворен без каких-либо споров и противоречий со стороны ответчика, поэтому руководствуясь в частности положениями Гражданского кодекса и Федерального закона «О

¹⁹ Орлова, Е.А. Переход права собственности на недвижимое имущество / Орлова, Е. А., - <https://cyberleninka.ru/article/n/perehod-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imuschestvo> // Журнал «Вестник науки», 2025 № 1 (82). – с. 417-422

²⁰ Решение Шарыповского городского суда Красноярского края от 25.02.2022 по делу № 2-301/2022 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] -URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GpqHeguUQGHa/>

государственной регистрации недвижимости» суд удовлетворил данный иск. Теперь же правоустанавливающим документом, подтверждающим право собственности истца на данный гаражный бокс, будет являться вступившее в законную силу решение суда по этому делу.

Истцу будет необходимо самостоятельно обратиться в регистрирующий орган и подать заявление о государственной регистрации права на гараж. В случае если это не будет осуществлено, то в последующем также могут возникнуть различные споры.

Кроме того, даже последующее отчуждение данного объекта недвижимости, например по договору купли-продажи, дарения, мены может быть затруднено, поскольку для их осуществления необходимо проведения процедуры государственной регистрации права.

Новый собственник данного гаража не сможет напрямую зарегистрировать на себя право собственности, так как, регистрация перехода права собственности на объект недвижимого имущества осуществляется только при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о данном объекте.

Одним из необходимых условий проведения государственной регистрации права на недвижимое имущество является уплата государственной пошлины обратившимся лицом.

С 1 января 2025 года в Налоговый кодекс Российской Федерации были внесены изменения, касающиеся размера государственной пошлины, в том числе и за регистрацию права собственности на недвижимое имущество. Так, например, п. 22 ч. 1 ст. 333.33 НК РФ установлено, что для физических лиц за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 22.4, 24 - 26, 26.1, 27.2, 28 - 31, 61 и 80.1 настоящего пункта в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не

определена или не превышает 20 000 000 рублей, государственная пошлина составит 4000 рублей.

В свою очередь за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, государственная пошлина устанавливается в размере 700 рублей²¹.

Стоит отметить, что внесенные изменения увеличили размер государственной пошлины в два раза, раньше за регистрацию вышеуказанных объектов недвижимости необходимо было уплатить 2000 и 350 рублей соответственно. Данные изменения, безусловно, оказали сильное влияние на количество регистраций объектов недвижимости, а в некоторой степени повлияли на мотивацию людей проводить эту регистрацию.

Законом предусматривается необходимость государственной регистрации недвижимости, однако на практике спорные ситуации складываются и вследствие возникновения права собственности на объект недвижимости до создания в России Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

Часть 1 статьи 69 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» содержит непосредственно положение по данному вопросу.

Так, устанавливается, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей²².

²¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/

²² О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

С одной стороны данная норма носит позитивный характер, так как позволяет собственникам в любое время осуществить регистрацию своего права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. Однако с другой стороны необязательный характер этой нормы, может служить основанием для возникновения спорных ситуаций.

Для подтверждения данной мысли рассмотрим Решение Костромского районного суда Костромской области.

Истец обратился в суд с иском к ФИО1 и ФИО2 и к администрации Сущевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области о признании права собственности на имущество в порядке наследования.

Свои требования истец мотивировал следующим образом – он пояснил, что ФИО 1 умерла, завещание не составляла. После ее смерти открылось наследство, которое состояло из 1/2 доли в праве на жилой дом. При этом дом являлся общей совместной собственностью родителей истца.

Обратившись к нотариусу за оформлением своих наследственных прав и получением свидетельства о праве на наследство по закону, истец получил отказ в удовлетворении его просьбы, вследствие отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированных прав умершей на спорное имущество. При этом выписка из похозяйственной книги подтверждает, что сособственниками данного жилого дома являются супруги (родители) истца.

Наследниками по закону кроме истца являются ответчики, которые отказались от принятия наследства в пользу истца.

По данному делу ни ответчики, ни третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, не представили возражений по существу заявленных требований.

Суд, изучив материалы дела и руководствуясь, в том числе, статьей 69 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», решил

удовлетворить искимые требования и признать за истцом право собственности в порядке наследования в отношении 1/2 доли в праве на жилой дом²³.

Данный пример из судебной практики наглядно показывает возможные трудности с оформлением права собственности на недвижимое имущество, незарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости.

Конечно, в приведенном случае истцу удалось признать право собственности на интересующий его объект недвижимости, однако это потребовало от него дополнительных действий, времени, а также финансовых затрат.

В случае наличия в ЕГРН сведений о данном объекте недвижимого имущества, истец получил бы свидетельство о праве на наследство по закону от нотариуса в общем порядке. Ему было достаточно до истечения шести месяцев с момента смерти наследодателя подать заявление нотариусу о принятии наследства по закону, подтвердить родственные отношения, адрес последнего места жительства умершего и лиц, зарегистрированных вместе с ним по одному адресу на момент смерти.

После чего, представив нотариусу правоустанавливающий документ на объект недвижимости, выждать шестимесячный срок и получить свое свидетельство о праве на наследство по закону. Более того, нотариус в день выдачи свидетельства подает его на государственную регистрацию, тем самым избавляя нового собственника от необходимости регистрировать на себя объект недвижимости.

Таким образом, можно утверждать, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество является очень важным элементом при оформлении прав на недвижимость. Она позволяет избежать различных судебных споров, предоставляет имеющуюся информацию об объектах недвижимости, но в то же время на современном этапе требует дальнейшего совершенствования.

²³ Решение Костромского районного суда Костромской области от 22.07.2024 по делу № 2-1252/2024 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] -URL: <https://sudact.ru/regular/doc/rJZk8F4b7aT/>

Широкий перечень объектов недвижимого имущества, а также множество их различных классификаций с одной стороны позволяют идентифицировать на практике объекты, как недвижимые вещи. С другой стороны наличие пробелов в праве, неточности некоторых формулировок и отсутствие конкретизации всех тонкостей объектов материального мира, которые теоретически могут быть отнесены к недвижимости, являются основаниями для различных споров.

Конечно, охватить все нюансы постоянно и в быстром темпе меняющегося современного мира очень сложно и проблематично. Российское законодательство также не стоит на месте, вносятся различные законопроекты, одни нормы отменяются, другие дополняются, изменяются, а также появляются новые. Все это говорит о совершенствовании системы законодательства, в том числе и в сфере недвижимого имущества, его государственной регистрации.

3 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1 Правовой режим жилых и нежилых помещений

Особое место среди объектов недвижимости занимают жилые и нежилые помещения. Они являются одними из самых распространенных предметов гражданского оборота среди недвижимого имущества.

Такое положение достаточно логично и очевидно, каждый человек нуждается в жилье, это является его естественной потребностью. Любому необходимо место, в котором он может отдохнуть, восстановить силы, расслабиться и провести время в комфортной для него обстановке, для многих именно дом, непосредственно жилое помещение, способствует удовлетворению данной потребности.

Кроме того, активно используемая в нашей жизни фраза «мой дом – моя крепость» также сформировалась не просто так. Жилье способствует формированию у человека чувства защищенности, тем самым удовлетворяя одну из основных потребностей – в безопасности.

Однако далеко не каждое помещение является жилым. Некоторые из них по своим физическим свойствам просто не пригодны для проживания, что позволяет нам отметить наличие определенных критериев, которым должно отвечать жилое помещение.

Несмотря на это нежилые помещения также очень распространены и активно используются в настоящее время. Конечно, они не способны удовлетворить те человеческие потребности, которые обеспечивают жилые помещения, но и их значение весьма существенное.

В статьях 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации приведены понятие и виды жилых помещений. Так, устанавливается, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

(отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся:

жилой дом, часть жилого дома;

квартира, часть квартиры;

комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире²⁴.

Приведенные положения данных статей свидетельствуют о том, какие именно помещения можно отнести к жилым, а также факт о том, что их перечень, закрепленный в законе, является исчерпывающим.

Так, среди признаков жилого помещения выделяют изолированность, пригодность и относимость к недвижимому имуществу. Некоторые ученые дополняют эти признаки указанием на предназначенность для проживания, благоустроенность, необходимость публичного признания такого объекта

²⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

путем его регистрации и приспособленность к удовлетворению потребностей граждан²⁵.

В законодательстве отсутствуют определения понятий «изолированность» и «обособленность» помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, Департамент недвижимости Минэкономразвития России делает вывод о том, что помещение считается:

- обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;
- изолированным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.

При этом пригодность, например, жилого помещения для постоянного проживания граждан равнозначна тому, что жилое помещение отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства²⁶.

Таким образом, можно утверждать, что положениями закона закреплены основные признаки жилых помещений, по которым их можно определить и отличить от других объектов, например, нежилых помещений.

В статье 17 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливается, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение²⁷.

²⁵ Волковская, Л. Н. К вопросу о разграничении жилого помещения как объекта гражданских и жилых прав / Волковская, Л. Н., - <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-razgranichenii-zhilogo-pomescheniya-kak-obekta-grazhdanskikh-i-zhilyh-prav> // Журнал «Право и государство: теория и практика», 2023 № 7 (223). – с. 189-191

²⁶ Лузина, А. Н., Сазонова, Т. В. Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартamentов / Лузина, А. Н., - <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-pomescheniy-na-primere-zhilyh-pomescheniy-i-apartamentov-statya> // Реферативный Журнал «Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература», 2024 № 3. – с. 176-187

²⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

Поскольку жилые помещения имеют свои особенности, то к их собственникам также предъявляются определенные требования. Так, согласно пункту 10 Постановления Пленума Верховного Суда от 02.07.2009 № 14 собственник обязан:

использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан;

поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме²⁸.

Специфика жилых помещений как объектов гражданских прав предполагает и некоторые особенности их использования в качестве предмета различных сделок. Рассмотрим на примере договора купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, продавец по договору купли-продажи недвижимого имущества обязуется передать земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество в собственность покупателя. При этом существенным условием данного договора является его предмет, включая данные, определяющие недвижимое имущество, передаваемое по договору.

Обычно в договоре также указываются другие сведения, позволяющие идентифицировать жилое помещение, а также отмечается ряд дополнительных условий, сопутствующих его передаче. Сегодня важным вопросом при совершении сделок с недвижимостью является недостаточное информирование продавцов о наличии обременения права на жилое помещение третьими лицами. После заключения сделки часто выясняется, что продавец не знал об этих обстоятельствах. Для уменьшения рисков законодательством было

²⁸ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда от 02.07.2009 № 14 - [Электронный ресурс] -URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/06a45105b085227b81de9c834ba85af51bf67976/#dst100034

установлено правило включения в договор купли-продажи информации о праве пользования жилым помещением после его приобретения другими лицами, что позволяет определить права покупателя. Факторы, такие как семейное положение продавца и наличие детей, также играют роль в данном контексте.

Признание договора незаключенным происходит из-за отсутствия указания в нем необходимой информации, что делает это условие крайне важным²⁹.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что сделки с недвижимым имуществом, в частности с жилыми помещениями, являются очень серьезными, а потому необходимо учитывать все мельчайшие детали при составлении договоров, чтобы избежать нарушения прав любой из сторон и как следствие судебных споров.

В данном случае считаю, что использование нотариальной формы договора купли-продажи будет более надежным способом приобрести или наоборот прекратить свое право на объект недвижимости.

Нотариус при составлении договора, проводит тщательный правовой анализ документов, запрашивает необходимые сведения из различных источников, тем самым способствуя проведению сделки в соответствии с законом, согласованными сторонами в договоре условиями, а также их подлинной волей.

Информация об объекте недвижимости передается нотариусу из Росреестра путем предоставления соответствующей выписки, содержащей сведения о месте нахождения этого объекта, его кадастровом номере, числе собственников, вид их права собственности, а также наличие ограничений (обременений) права.

Кроме того, учитывая значимость договора купли-продажи жилого помещения, в особенности для покупателя, который может остаться в случае недобросовестности контрагента в неблагоприятном положении, а, в крайнем

²⁹ Маликова, Е. А., Новикова, П. В. Актуальные проблемы договора купли-продажи жилого помещения в РФ / Маликова, Е. А., - <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomescheniya-v-rf> // Журнал «Вестник науки», 2024 № 6 (75). – с. 632-636

случае – без единственного жилья, нотариальная форма позволит в значительной степени уменьшить этот риск.

Это объясняется тем, что помимо проверки документов на жилое помещение, нотариус устанавливает:

- дееспособность сторон договора;
- наличие брачных договоров, при отчуждении имущества, принадлежащего супругам на праве общей совместной собственности или зарегистрированного на имя одного из них, но купленного в период брака;
- использование средств материнского (семейного) капитала, предполагающего выделение долей каждому члену семьи;
- сведения о банкротстве;
- наличие согласия органа опеки на продажу долей в праве собственности на объект недвижимости, принадлежащий несовершеннолетнему;
- другие обстоятельства, имеющие значение для составления договора купли-продажи жилого помещения.

Все это свидетельствует о детальной подготовке документа и тщательном анализе всей необходимой информации с целью обеспечения чистоты сделки, обеспечения прав каждой стороны и предотвращения судебных споров.

Особое место среди объектов гражданских прав занимают и нежилые помещения. В настоящее время нежилые помещения являются востребованными объектами хозяйственной деятельности. Статистика свидетельствует, что сделки по поводу нежилых помещений составляют весомую долю экономического оборота, имеющую тенденцию к увеличению. В связи с этим необходимо выработать эффективное правовое регулирование имущественного оборота в указанной сфере.

Понятие нежилого помещения в настоящее время объединяет в себе такие разнородные виды недвижимого имущества, как нежилые помещения в многоквартирных домах и нежилых зданиях (сооружениях), апартаменты и машиноместа, помещения с гибким функциональным назначением, гостевые дома. При этом отсутствует законодательный подход, позволяющий

эффективно регулировать оборот разных видов нежилых помещений, равно как и легальная их классификация³⁰.

Пункт 1 ст. 141.4 ГК РФ признает под нежилым помещением обособленную часть здания (сооружения), пригодную для целей, не связанных с проживанием граждан³¹. В соответствии с п. 10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении помещения — жилое или нежилое. Более детальной градации нежилых помещений по их целевому назначению закон не предусматривает³².

Несмотря на отсутствие единой классификации нежилых помещений, можно выделить их некоторые отличительные признаки.

Во-первых, это назначение. Нежилые помещения предназначены для ведения хозяйственной деятельности, включая коммерческие, производственные, складские и иные виды деятельности, не связанные с проживанием граждан. Целевое назначение и функциональное использование нежилых помещений определяют объем и содержание правомочий сторон.

Нежилые помещения различаются по признаку местонахождения: в многоквартирном доме либо в нежилом здании (сооружении). Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме имеет установленные законом ограничения.

Все нежилые помещения могут находиться в частной или государственной собственности и могут быть предметом аренды или залога.

Вместе с тем в гражданском обороте используются нежилые помещения, совмещающие в себе признаки как жилых, так и нежилых помещений (апартаменты, гостевые дома). Этот вид помещений целесообразно определить

³⁰ Гдянь, А. Т. Проблемы классификации нежилых помещений / Гдянь, А. Т., - <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-klassifikatsii-nezhilyh-pomescheniy> // Журнал «Вестник Университета имени О. Е. Кутафина», 2024 № 11 (123). – с. 190-198

³¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f7871578ce9b026c450f64790704bd48c7d94bcb/

³² О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

как жилые помещения коммерческого назначения, подразумевая под этим ограниченное осуществление жилищных прав их правообладателями³³.

Отличительной чертой жилых и нежилых помещений является возможность изменения их назначения на противоположное. Так, статья 23 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Для этого собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо предоставляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр:

- заявление о переводе помещения;
- правоустанавливающие документы на переводимое помещение;
- план переводимого помещения с его техническим описанием;
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения;
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
- согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение³⁴.

Закрепленная в законе возможность изменения назначения помещения, хотя и предполагает расширение правомочий собственника по использованию своей собственности, но на практике реализация данного права требует определенной процедуры, которая также может приводить к судебным спорам.

³³ Гдлян, А. Т. Проблемы классификации нежилых помещений / Гдлян, А. Т., - <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-klassifikatsii-nezhilyh-pomescheniy> // Журнал «Вестник Университета имени О. Е. Кутафина», 2024 № 11 (123). – с. 190-198

³⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

В качестве примера рассмотрим решение Ленинского районного суда города Иваново. По данному делу административный истец обратился в суд с исковым заявлением к Администрации города Иваново о признании решения незаконным. Истец получил уведомление об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, в целях использования в качестве офиса, ввиду несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Административный истец заявляет, что ранее каких-либо нарушений Управление благоустройства Администрации г. Иваново не выявило, в связи с чем, Уведомление нарушает его законный интерес в сфере жилищного права и на основе это просит признать решение Администрации незаконным.

При этом истец отмечает, что Управление благоустройства Администрации города Иваново согласовало проект перевода помещения в нежилое в качестве офиса и данное уведомление у истца содержится в неподписанном формате. Проект перевода помещения в нежилое не содержит нарушений.

В свою очередь представитель ответчика представил возражения по данной ситуации, подтвердив принятие заявления на перевод жилого помещения в нежилое, при этом пояснив, что в ходе проверки были установлены не соблюденные требования законодательства, которые и послужили в дальнейшем основанием для отказа перевода.

Управлением архитектуры администрации было установлено, что в представленном Проекте отсутствует заверение проектной организации о том, что Проект подготовлен в соответствии с документами территориального зонирования, требованиями технических регламентов к обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасному использованию прилегающих к ним территорий.

Кроме того, нарушения были и в части уровня обеспечения стоянками для хранения легковых автомобилей, которые также оказали определенное влияние на принятие Администрацией решения.

При этом административный ответчик предложил истцу возможность представить откорректированные документы с устранением выявленных нарушений на рассмотрение комиссии по жилищным вопросам Администрации города Иваново. Однако в установленный срок документы представлены не были. В связи с чем, в конечном итоге в удовлетворении заявления было отказано.

Суд, изучив и исследовав все материалы дела, решил отказать в удовлетворении административного искового заявления, посчитав отказ Администрации законным и обоснованным³⁵.

Данный пример из судебной практики иллюстрирует сложность перевода жилого помещения в нежилое, а также трудность оформления всей необходимой документации в соответствии с различными нормами Российского законодательства.

Таким образом, можно утверждать, что правовой режим жилых и нежилых помещений имеет свои специфические особенности, что неудивительно ввиду значимости и широкой распространенности данных объектов в гражданском обороте.

Также стоит отметить, что несмотря на наличие большого количества норм права, содержащих положения о жилых и нежилых помещениях, в судебной практике все еще часто встречаются различные споры, что свидетельствует о необходимости совершенствования действующего законодательства и обращению большего внимания на данные объекты гражданских правоотношений.

3.2 Правовой режим земельных участков

Одним из самых распространенных видов объектов недвижимого имущества являются земельные участки. Исторически именно они первые нашли отражение в нормативных правовых актах, как объекты, относящиеся к

³⁵ Решение Ленинского районного суда города Иваново от 30.07.2024 по делу № 2а-1581/2024 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ASrSekleO0HQ/>

недвижимости. Земля являлась особенно ценным ресурсом, необходимым для выживания, а в последующем и развития государств и общества в целом.

В статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

При этом земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки³⁶.

Таким образом, важно отметить, что непосредственным объектом права собственности может являться не земля, как таковая, а именно земельный участок.

Земельный участок как объект гражданского права характеризуется следующими особенностями:

- является недвижимостью особого рода в силу своего природного происхождения;
- особым порядком регистрации прав и сделок с ним.

Сенчищев В.И. указывает, что «описать правовой режим того или иного явления объективной действительности – значит во всех подробностях раскрыть особенности возникновения, осуществления и прекращения гражданских прав, как вещных, так и обязательственных, применительно к исследуемому явлению». Правовой режим объекта включает в себя совокупность прав, обязанностей и принципов использования объектов. В рамках пользования земельными участками действуют следующие принципы:

³⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

- 1) в собственности граждан могут находиться только те земельные участки, права на которые не запрещено иметь по закону;
- 2) количество земельных участков, находящихся в собственности лица, не может быть ограничена, за исключением случаев, установленных федеральным законом в целях, предусмотренных ч. 3 ст. 55 Конституции РФ.

Стоит отметить, что граждане могут иметь земельные участки на праве индивидуальной, общей долевой (с определением долей) и общей (без определения долей) совместной собственности. Вне зависимости от вида собственности и вида использования земельного участка они обязаны соблюдать права и выполнять обязанности, которые предусмотрены для их исполнения в рамках пользования земельным участком³⁷.

Вопрос определения и установления правового режима земель и земельных участков более десяти лет очень остро стоит в отечественной земельно-правовой науке и по сегодняшний день остается очень актуальным. В соответствии с восьмым принципом земельного законодательства правовой режим земель определяется посредством отнесения земель к категориям и видам разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В 2010 году Правительством Российской Федерации было принято распоряжение, в котором предполагалась отмена деления земель на категории. Обосновывалось такое предложение тем, что институт деления земель на категории является дублирующим по отношению к институтам территориального планирования и градостроительного зонирования. Однако позднее, в 2018 году, распоряжением Правительства РФ от 08.11.2018 N 2413-р, данный пункт был исключен, чему поспособствовали, в том числе, многочисленные критические отзывы со стороны научного сообщества.

Тем не менее, вопрос исключения из Земельного кодекса категорий земель поднимался неоднократно и до сих пор остается нерешенным, а вопрос обеспечения правового режима земель и земельных участков как отмечает С.А. Липски «является развивающимся компонентом современных земельных

³⁷ Аккуратова, А. П. Понятие правового режима земельного участка / Аккуратова, А. П., - https://empirya.ru/f/sbornik_40_tom_1.pdf#page=45 // Сборник материалов международной научно-практической конференции «Научные открытия 2023», 2023 том 1. – с. 45-46

правоотношений», о чем как раз таки и свидетельствуют предложения Правительства по исключению института деления земель на категории и развитие зонирования в России.

Однако уход от деления земель по целевому назначению на категории является не единственным направлением развития определения и обеспечения правового режима земель и, учитывая сколько спорных вопросов возникает вокруг данного предложения, следует рассмотреть и иные возможные направления развития принципа определения правового режима земель. Более того предложение отмены категорий земель не кажется достаточно проработанным и обдуманым, о чем уже также неоднократно писали отечественные ученые³⁸.

Таким образом, можно отметить, что вопросы, касающиеся правового регулирования земель в Российской Федерации, а также их правового режима, остаются открытыми и в настоящее время. Некоторые тонкости и особенности подлежат тщательному анализу, последующему решению и закреплению на законодательном уровне.

Главами III и IV ЗК РФ предусмотрены следующие виды прав на землю:

- собственность;
- ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут);
- аренда земельных участков;
- безвозмездное пользование³⁹.

При этом, такие ограниченные вещные права на землю, как постоянное пользование и пожизненное наследуемое владение, возможны только в отношении участков из состава государственных или муниципальных земель.

Способ и порядок приобретения прав на государственные или муниципальные земельные участки определяется рядом факторов, среди которых: категория и разрешенное использование земельного участка; статус

³⁸ Сутягин, М. Д. Направления развития правового регулирования определения правового режима земель и земельных участков / Сутягин, М. Д., - <https://cyberleninka.ru/article/n/napravleniya-razvitiya-pravovogo-regulirovaniya-opredeleniya-pravovogo-rezhima-zemel-i-zemelnyh-uchastkov> // Журнал «Право и государство: теория и практика», 2023 № 3 (219). – с. 74-75

³⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

землепользователя, а именно: гражданство физического лица, наличие у него определенных льгот или организационно-правовой формой юридического лица; а также существованием права на землю до введения в действие Земельного Кодекса.

Земельный участок — особый объект права собственности, свободное пользование которым, исключительно по усмотрению собственника, не допускает современный правопорядок. Правовой режим земельных участков определяется: оборотоспособностью; категорией земли (целевым назначением); разрешенным использованием земельного участка; территориальной зоной и градостроительным регламентом, установленным для этой территориальной зоны⁴⁰.

Земельный участок, являясь объектом недвижимого имущества, также подлежит государственной регистрации. Соответственно, все сделки, направленные на приобретение или отчуждение земельных участков, регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости.

Отсутствие регистрации порождает споры о праве собственности на тот или иной объект недвижимого имущества. Так, одним из самых распространенных судебных исков является иск о признании права собственности на садовые участки и объекты недвижимости. В 2022 году их количество составило 12 810, в 2023 году – 14 291, а в 2024 году – 16 190⁴¹.

Тенденция к росту обусловлена трудностями действующих собственников по распоряжению данным объектом (продаже, дарению, мене и др.) ввиду отсутствия правоустанавливающих документов, а также сведений о государственной регистрации. Это объясняется тем, что большинство сделок с данными участками проводилось по расписке либо путем заключения различных договоров в простой письменной форме, без последующей регистрации.

⁴⁰ Рахманова, Е. В. Земельный участок в системе гражданских правоотношений / Рахманова, Е. В., - <https://aeterna-ufa.ru/sbornik/AP-2024-08-2.pdf#page=67> // Научный электронный журнал «Академическая публицистика», 2024 № 8-2. – с. 67-74

⁴¹ Судебная статистика РФ / Агентство правовой информации, 2015-2025. URL: <https://stat.xn----7sbqk8achja.xn--p1ai/stats/gr/t/22/s/27> (дата обращения 20.05.2025)

С 01 марта 2025 года в законодательство были внесены некоторые изменения, касающиеся проведения сделок с земельными участками. Теперь обязательным условием для регистрации перехода права собственности в Росреестре является наличие точно установленных границ земельного участка⁴².

При отсутствии границ участка, регистрация в Росреестре будет приостановлена и для ее возобновления будет необходимо провести межевание – определить и зафиксировать точные границы земельного участка.

Внесенные изменения позволят в определенной степени уменьшить количество конфликтов и споров, поскольку отсутствие четких границ вызывает сложности при определении площадей участков, их зоны с соседями, а также обеспечит чистоту проводимых сделок и избавит новых собственников от дополнительных проблем.

Таким образом, можно утверждать, что земельные участки, как объекты недвижимого имущества, очень часто участвуют в гражданском обороте. Установив ранее, что человек нуждается в помещениях, жилых и нежилых, обеспечивающих на современном этапе множество его различных потребностей, земельные участки по аналогии становятся одним из самых необходимых объектов недвижимого имущества.

Это обусловлено, как минимум и тем, что возведение различных построек, а также занятие определенных территорий для осуществления специализированной деятельности осуществляется на соответствующих земельных участках.

Вопрос их правового режима остается актуальным и в настоящий момент, поскольку значимость данного объекта гражданского права очень высока. Выделение различных категорий, видов разрешенного использования, их оборотоспособность является тому подтверждением, а продолжающиеся споры в данной сфере свидетельствуют о необходимости совершенствования законодательства.

⁴² О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494419/

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, хотелось бы отметить, что недвижимое имущество как объект гражданских прав занимает особое место в Российской правовой системе. Данный институт права является одним из ее ключевых элементов, получивших широкое распространение в обществе.

Большое количество правоотношений, складывающихся по поводу недвижимого имущества, обуславливает необходимость точного и детального закрепления в законе норм права, регламентирующих положения данного объекта гражданского оборота.

Так, на сегодняшний день в Гражданском кодексе Российской Федерации закреплено понятие недвижимого имущества, перечень его видов, а также признаки, позволяющие идентифицировать объект в качестве недвижимой вещи.

Однако в наши дни все еще существуют ситуации, в которых возникают сложности и даже споры, в том числе судебные, при определении некоторых видов объектов гражданского права, как относящихся к недвижимости, что подчеркивает актуальность данной темы, а также необходимость ее дальнейшего исследования и развития.

Анализ исторического материала по данной теме позволил установить процесс возникновения и эволюции института недвижимого имущества в России. Недвижимость существовала и обеспечивала жизнедеятельность человека еще с древних времен, к тому моменту представления людей о ней существенно отличались от прежних, что в свою очередь выразилось и в нормативных актах.

На сегодняшний день в юридической науке сформированы различные классификации недвижимого имущества, выделившие данные объекты гражданских прав в группы на основе их отличительных признаков, что способствовало в некоторой степени облегчению установления объекта как относящегося к недвижимым вещам.

Особенностью недвижимого имущества является необходимость его государственной регистрации. Ее отсутствие увеличивает количество споров о праве собственности и как следствие возможные ограничения правомочий владения, пользования и распоряжения им. Наиболее часто спорные ситуации возникают при отчуждении недвижимого имущества по различным договорам, среди которых договоры купли-продажи, дарения, мены и другие.

Одними из самых распространенных объектов недвижимого имущества, используемых в гражданском обороте, являются жилые и нежилые помещения, а также земельные участки. Их широкое использование объясняется большой потребностью общества в осуществлении своей жизнедеятельности.

Данные объекты в современном мире являются неотъемлемой частью человечества и способствуют его нормальному существованию и функционированию. Их большое значение требует детального и точного регулирования положений на законодательном уровне, обеспечивая их постоянное совершенствование и развитие.

В заключении хотелось бы сказать, что недвижимое имущество как объект гражданских прав является уникальным в своем роде. Специфика его сущностных характеристик, история становления и развития, правовой режим, процедура государственной регистрации свидетельствуют о неповторимости данного объекта права.

В свою очередь сделки с недвижимым имуществом являются более сложными и требуют особого подхода при их проведении, учитывая все тонкости законодательства и особенности конкретного объекта недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) - [Электронный ресурс] -URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f7871578ce9b026c450f64790704bd48c7d94bcb/
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/
6. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
7. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/
8. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/52d1c3e7e7bfb3765425991de0ba95082c036d09/

9. О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»: Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_480697/

10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ - [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494419/

11. О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 - [Электронный ресурс] - URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=2900#IauHGdUHMoc81O06>

12. Свод законов Российской империи, повелением государя императора Николая Павловича составленный. Свод законов гражданских и межевых., 1832. - [Электронный ресурс] - URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire>

13. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 (ред. от 12.12.2023) - [Электронный ресурс] -URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/

14. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда от 02.07.2009 № 14 - [Электронный ресурс] -URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/06a45105b085227b81de9c834ba85af51bf67976/#dst100034

Судебная практика

15. Решение Арбитражного суда Самарской области от 03.09.2024 по делу № А55-8368/2024 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] -URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/gbgvFCSfscJ/>
16. Решение Шарыповского городского суда Красноярского края от 25.02.2022 по делу № 2-301/2022 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] -URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GpqHeguUQGHa/>
17. Решение Костромского районного суда Костромской области от 22.07.2024 по делу № 2-1252/2024 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] -URL: <https://sudact.ru/regular/doc/rJZk8F4b7aT/>
18. Решение Ленинского районного суда города Иваново от 30.07.2024 по делу № 2а-1581/2024 / «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». - [Электронный ресурс] - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ASrSekleO0HQ/>

Научные статьи

19. Аккуратова, А. П. Понятие правового режима земельного участка / Аккуратова, А. П., - https://empirya.ru/f/sbornik_40_tom_1.pdf#page=45 // Сборник материалов международной научно-практической конференции «Научные открытия 2023», 2023 том 1. – с. 45-46
20. Брызгалов, А. Е. Понятие недвижимого имущества в Российском Гражданском праве / Брызгалов А. Е., - <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-nedvizhimogo-imuschestva-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> // Журнал «Форум молодых ученых», 2023 № 5 (81). – с. 36-39
21. Волковская, Л. Н. К вопросу о разграничении жилого помещения как объекта гражданских и жилых прав / Волковская, Л. Н., -

<https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-razgranichenii-zhilogo-pomescheniya-kak-obekta-grazhdanskih-i-zhilyh-prav> // Журнал «Право и государство: теория и практика», 2023 № 7 (223). – с. 189-191

22. Гдлян, А. Т. Проблемы классификации нежилых помещений / Гдлян, А. Т., - <https://cyberleninka.ru/article/n/problemny-klassifikatsii-nezhilyh-pomescheniy> // Журнал «Вестник Университета имени О. Е. Кутафина», 2024 № 11 (123). – с. 190-198

23. Лузина, А. Н., Сазонова, Т. В. Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартаментов / Лузина, А. Н., - <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-pomescheniy-na-primere-zhilyh-pomescheniy-i-apartamentov-statya> // Реферативный Журнал «Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература», 2024 № 3. – с. 176-187

24. Маликова, Е. А., Новикова, П. В. Актуальные проблемы договора купли-продажи жилого помещения в РФ / Маликова, Е. А., - <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomescheniya-v-rf> // Журнал «Вестник науки», 2024 № 6 (75). – с. 632-636

25. Маржанат, И. С. Отказ от государственного права регистрации недвижимого имущества и сделок с ним: проблемы теории и практики / Маржанат, И. С., - <https://cyberleninka.ru/article/n/otkaz-ot-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-i-sdelok-s-nim-problemy-teorii-i-praktiki> // Журнал «Закон и право», 2024 № 7. – с. 138-141

26. Медведева, Н. И. Характеристика и классификация объектов недвижимости / Медведева Н. И. // Экономический журнал «Экономика: вчера, сегодня, завтра», 2018 № 9А. – с. 137-145 - [Электронный ресурс] – URL:<https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/57966971/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0-9%D0%90-2018-libre.pdf?1544504192=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRussia+s+retail+trade+assessment+of+the.pdf&Expires=1740238730&Signature=daDH->

[kXQkb39F27BjNkF12l9QnxXfGM9HWvZ5fl-W2IbDXPGtRMAZglVIC28vUxt6DN8~Xf0V9xfcdLLcQ1tzKgJPLqN2tnOz35GveVUScC22TQwxq7pVNSXnlp0qGpeKOC9z9D~c1aipXhSUI40Jw58eQfK2Dov9N4BiaAHYIn5Gd5jjE8sR7qrA4S3qkhJuTTzrI6SY5rrRoEqwlrWDrVg-8OpLGo4gzYg0pJ-P2QxFaGVq-9tpk8K7rBehKEY~WRN9DJNmbaK4vTboleAFSoousjtwjHeBSXAzuckFVr1nVhxwOXPF~~~eaR~mTxygldB2HoenkOLhwlQvdgIg_ &Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=145](https://cyberleninka.ru/article/n/kXQkb39F27BjNkF12l9QnxXfGM9HWvZ5fl-W2IbDXPGtRMAZglVIC28vUxt6DN8~Xf0V9xfcdLLcQ1tzKgJPLqN2tnOz35GveVUScC22TQwxq7pVNSXnlp0qGpeKOC9z9D~c1aipXhSUI40Jw58eQfK2Dov9N4BiaAHYIn5Gd5jjE8sR7qrA4S3qkhJuTTzrI6SY5rrRoEqwlrWDrVg-8OpLGo4gzYg0pJ-P2QxFaGVq-9tpk8K7rBehKEY~WRN9DJNmbaK4vTboleAFSoousjtwjHeBSXAzuckFVr1nVhxwOXPF~~~eaR~mTxygldB2HoenkOLhwlQvdgIg_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=145)

27. Нечаева, Е. А. Понятие и признаки недвижимого имущества в Российском законодательстве / Нечаева, Е. А., - <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-i-priznaki-nedvizhimogo-imuschestva-v-rossiyskom-zakonodatelstve> // Журнал «Вестник магистратуры», 2023 № 4-1 (139). – с. 18-21

28. Орлова, Е.А. Переход права собственности на недвижимое имущество / Орлова, Е. А., - <https://cyberleninka.ru/article/n/perehod-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imuschestvo> // Журнал «Вестник науки», 2025 № 1 (82). – с. 417-422

29. Рахманова, Е. В. Земельный участок в системе гражданских правоотношений / Рахманова, Е. В., - <https://aeterna-ufa.ru/sbornik/AP-2024-08-2.pdf#page=67> // Научный электронный журнал «Академическая публицистика», 2024 № 8-2. – с. 67-74

30. Светлов, К. С. Проблемы гражданско-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Светлов, К. С., - <http://www.kgau.ru/new/all/science/04/content3/186.pdf#page=94> // Материалы III региональной (межвузовской) научно-практической конференции / Красноярский государственный аграрный университет. – Красноярск, 2025. – с. 93-96

31. Сутягин, М. Д. Направления развития правового регулирования определения правового режима земель и земельных участков / Сутягин, М. Д., - <https://cyberleninka.ru/article/n/napravleniya-razvitiya-pravovogo-regulirovaniya->

[opredeleniya-pravovogo-rezhima-zemel-i-zemelnyh-uchastkov](#) // Журнал «Право и государство: теория и практика», 2023 № 3 (219). – с. 74-75

32. Унгурян, Ю. Л., Василишина, О. М., Пивоварова, А. А. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Унгурян, Ю. Л., – https://conference.osu.ru/assets/files/conf_info/conf20/s21.pdf#page=174 // Журнал «Современное образование как ресурс инновационного развития региона», 2021. – с. 3962-3966

Литература

33. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебник для вузов / В. А. Алексеев. - 3-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 601 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimyh-veschey-563946>

34. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. - Москва: Издательство Юрайт, 2024. - 164 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-prava-na-nedvizhimye-veschi-obschie-problemy-543500>

35. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для вузов / В. А. Белов. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 451 с. - (Высшее образование) - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/grazhdanskoe-pravo-v-2-t-tom-1-obschaya-chast-561537>

36. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 434 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-teoriya-i-praktika-559791>

37. Гольцов, В. Б. Правовое регулирование недвижимости: учебник / В. Б. Гольцов, Н. М. Голованов. – 2024. - [Электронный ресурс]. - URL: https://kartaslov.ru/%D0%BA%D0%BD%D0%B8%D0%B3%D0%B8/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80_%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87_%D0%93%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE%D0%B2_%D0%A3%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

38. Ерофеев, Б. В. Земельное право России: учебник для вузов / Б. В. Ерофеев; под научной редакцией Л. Б. Братковской. - 18-е изд., перераб. и доп.- Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 573 с. - (Высшее образование) - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/zemelnoe-pravo-rossii-559566>

39. Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть: учебник для вузов / И. А. Зенин. - 20-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 526 с. - (Высшее образование) - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast-561422>

40. Иншакова, А. О. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / под редакцией А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 424 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/zhilischnoe-pravo-567844>

41. Иншакова, А. О., Рыженков, А. Я. Объекты гражданских прав: учебник для вузов / ответственные редакторы А. О. Иншакова, А. Я. Рыженков. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 330 с. - (Высшее образование) - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/book/obekty-grazhdanskih-prav-559357>

42. Рубаник, В.Е. История государства и права России до XVII века: учебник для вузов / В. Е. Рубаник [и др.]; под общей редакцией

В. Е. Рубаника. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 275 с. - (Высшее образование). - [Электронный ресурс]. – URL: <https://urait.ru/bcode/561593>

43. Судебная статистика РФ / Агентство правовой информации, 2015-2025. URL: <https://stat.xn----7sbqk8achja.xn--p1ai/stats/gr/t/22/s/27> (дата обращения 20.05.2025)

44. Fatma E. Marouf & Vanessa Casado Pérez, Property and Prejudice, 98 S. Cal. L. Rev. 305 (2025). – URL - <https://scholarship.law.tamu.edu/facscholar/2207/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

«Виды объектов недвижимости, закрепленных в действующем законодательстве»

Законодательные акты	Объекты недвижимости
ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации	Земельные участки, участки недр, все, что прочно связано с землей, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, машино-места и иное имущество
ст. 132, ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации	Предприятия как имущественные комплексы, единый недвижимый комплекс
п. 2 ст. 15, ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации	Жилые помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната)
п. 1 ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	Земельные участки, предприятия, здания, сооружения, иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности, жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких комнат, садовые дома,

	гаражи и другие строения потребительского назначения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, машино-места.
--	---

Приложение 2

«Классификация по сегментам рынка недвижимости»

