

*Черемушкин Роман Петрович  
студент 5 курса специалитета  
юридический факультет  
Средне-волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)  
Россия, г. Саранск  
e-mail: roman.frost.00@mail.ru*

*Научный руководитель: Волостнова Татьяна Ивановна  
кандидат исторических наук, доцент  
доцент кафедры гражданского и арбитражного процесса  
Средне-волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)  
Россия, г. Саранск*

## **О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** В статье рассматривается понятие недвижимости и определение объекта недвижимости для регистрации прав на него. Приводится анализ действующего законодательства и судебной практики.*

***Ключевые слова:** недвижимость, договор, предмет договора, объект недвижимости, регистрация права на объект недвижимости.*

*Cheremushkin Roman Petrovich  
5th year student of the specialty  
Faculty of Law  
Sredne-Volzhsky Institute (branch) VSU (RPA of the Ministry of Justice of  
Russia)  
Russia, Saransk*

*Scientific adviser: Volostnova Tatiana Ivanovna  
candidate of historical sciences, associate professor  
Associate Professor of the Department of Civil and Arbitration Process,  
Sredne-Volzhsky Institute (branch) VGUYU (RPA of the Ministry of Justice  
of Russia),  
Russia, Saransk*

## **ABOUT SOME QUESTIONS TO THE DEFINITION OF A REAL ESTATE OBJECT**

***Abstract:** The article discusses the concept of real estate and the definition of a real estate object for registration of rights to it. The analysis of the current legislation and judicial practice is given.*

**Key words:** real estate, contract, subject of contract, real estate object, registration of the right to a real estate object.

В современном мире недвижимостью можно распоряжаться по воле собственника. Только собственник может совершать сделки, связанные по отчуждению недвижимого имущества. Данные договорные отношения носят не простой характер, поскольку требуют в себе соблюдения ряда условий. Например, условие о предмете сделки. В это случае требуется полное описание объекта недвижимости, который будет выступать предметом сделки для того, чтобы две стороны могли объективно представить этот объект.

Российское законодательство отвечает на вопрос что такое недвижимая вещь: 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 [1, ст. 130]. Исходя из данного определения, можно сделать вывод, что земельный участок – это недвижимая вещь. Все что непосредственно связано с ним и перемещение чего без разрушения невозможно является недвижимостью. Исходя из этого, получается так, что земельный участок является вещью сам по себе и то, что находится на нем, так же является самостоятельной вещью. Таким образом, находясь на земельном участке, все, что расположено на нем и невозможно переместить без разрушения объекта будет являться самостоятельной вещью и соответственно по законодательству нужно регистрировать права на такую недвижимую вещь.

Мировая практика немного отличается от Российской и в таких развитых странах, как Германия, Франция, Швейцария единственной недвижимостью является земля. Все остальные объекты, которые расположены или построены на земле, входят в права на этот земельный участок [2]. И в Европе не регистрируют права отдельно на сооружения или другие объекты, подпадающие под действие ст. 130 ГК РФ.

Попытки решить данную проблему предпринял Верховный суд Российской Федерации в известном деле № 303-ЭС15-5520. Исходя из материалов дела, некая компания смогла зарегистрировать права на асфальтовую площадку, которая находится в границах земельного участка. Собственник же был не согласен и подал заявление в суд о признании зарегистрированного права отсутствующим.

Первая инстанция судов указала, что данный объект имеет признаки недвижимости с кадастровым паспортом и зарегистрированными правами в реестре. Решение изменилось только в Верховном суде и было пересмотрено. Позиций ВС РФ: Асфальтовая площадка действительно является сооружением. Но это сооружение находится внутри границ земельного участка. Исходя из этого, данное сооружение предназначено для выполнения функций только для собственника данного земельного участка [3]. Таким образом, основываясь на доводах Верховного суда, можно сделать вывод о том, что данный объект хоть и признан сооружением, но не может являться самостоятельной вещью с регистрацией прав на объект недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что определение объекта недвижимости в нашей стране было проблематичным. Верховный суд внес ясность известным делом. Согласно этому делу, объект или сооружение, расположенное на земельном участке, не может выполнять хозяйственные функции в обороте не собственника этого земельного участка, поскольку такие объекты не могут быть признаны самостоятельными вещами.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая // СЗ РФ. 2016. № 27. Ст. 4169.
2. Мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://studfile.net/preview/3557153/page:9/> (дата обращения 05.11.2022 г.)

3. Определение Верховного суда Российской Федерации по делу № А51-12453/2014. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: [https://www.vsrp.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1378698&ysclid=lai440p7vy738316589](https://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id=1378698&ysclid=lai440p7vy738316589) (дата обращения 05.11.2022 г.).