

НЕДВИЖИМОСТЬ

Земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства ([Определение Конституционного Суда РФ от 06.07.2000 N 133-О](#)).

Признаки земельного участка как объекта гражданских прав

ЗУ относится к объектам материального мира, он должен обладать границами: *формальными и естественно-географическими* (на местности).

Формальные границы - границы, при установлении которых следует руководствоваться требованиями [ФЗ](#) "О кадастровой деятельности", [ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости".

Основой для установления формальных границ в первую очередь является *межевой план* ([ст. 14](#) [ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости").

Межевой план - документ, который составлен на основе *кадастрового плана* соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены *определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости*, и *указаны сведения об образуемых земельном участке* новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке ([ст. 22](#) [ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости").

Юридические границы - идентификация земельного участка путем внесения данных о фактических границах в Единый государственный реестр недвижимого имущества (ЕГРН).

До 1 января 2017 г. по итогам внесения соответствующих сведений ЕГРН выдавался кадастровый паспорт, но после вступления в силу [Закона](#) о регистрации недвижимости N 218-ФЗ *кадастровый паспорт был упразднен, а вместо него выдается выписка из ЕГРН*, которая содержит сведения, позволяющие идентифицировать соответствующий земельный участок.

Выводы.

Земельный участок может быть рассмотрен в качестве объекта гражданских прав только после того, как будут сформированы его *фактические (географические) границы посредством процесса межевания, а также определены его юридические границы посредством выдачи выписки из ЕГРН*

Земли в РФ по *целевому назначению* подразделяются на следующие категории:

- 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 запаса.

Указанные земли, используются в соответствии с *установленным для них целевым назначением*. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Делимость и неделимость земельного участка.

Часть земельного участка как объект недвижимого имущества

Возможность делимости и неделимости земельных участков следует из положений [ст. 133](#) ГК РФ, признающей, что вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, является неделимой.

Условием делимости земельного участка является *сохранение его разрешенного использования и категории*, а также не упомянутый в [ст. 6](#) ЗК РФ минимальный размер земельного участка.

Критерий сохранения установленного разрешенного использования земельного участка имеет значение главным образом в границах категории земель населенных пунктов и не имеет универсального характера.

Вывод следует из определения понятия "разрешенное использование земельного участка".

Разрешенное использование земельного участка - использование земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами.

Следует учитывать, что градостроительные регламенты не устанавливаются в отношении сельскохозяйственных угодий, земель лесного и водного фонда и некоторых других категорий земель ([ч. 6 ст. 36](#) ГрК РФ).

Критерии делимости или неделимости земельных участков:

- инициатива постановки вопроса о делимости или неделимости земельного участка принадлежит его правообладателям;
- размеры земельного участка, образованного в результате объединения либо разделения, не должны превышать предельные размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом ([ст. 38](#) ГрК РФ, [ст. 1182](#) ГК РФ);
- разделение земельного участка на два и более допускается только в случае наличия самостоятельных подъездов и подходов к каждому образованному земельному участку (в целях предотвращения массовых судебных процессов об установлении частных сервитутов).

Делимый земельный участок - земельный участок, если из его частей можно образовать самостоятельные земельные участки с тем же режимом разрешенного использования, с сохранением его целевого использования, с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения.

Кроме этого, должны быть соблюдены красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительного регламента.

Искусственный земельный участок

Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в **федеральной собственности**, - сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком ([ст. 3](#) ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Искусственный земельный участок - комплексный объект недвижимого имущества, который обладает признаками как сооружения (т.е. объекта капитального строительства), так и земельного участка. В связи с этим актуальным становится **вопрос об определении применения норм того или иного отраслевого законодательства в процессе создания, эксплуатации и оборота искусственного земельного участка.**

Здания и сооружения

Технические характеристики зданий и сооружений ([ст. 2](#) ФЗ от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных ([подп. 6 п. 2](#)).

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов ([подп. 23 п. 2](#)).

Помещение

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями ([подп. 14 п. 2 ст. 2](#) ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Помещения признаются в качестве недвижимости [ст. 130](#) ГК РФ, [ст. 15 - 16](#) ЖК РФ; [ст. 13, 16](#) ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и существующей стабильной правоприменительной практикой, рассматривающей *как жилое, так и нежилое помещение объектами гражданского права и недвижимостью.*

Помещения могут быть не выделены в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества, например, если право собственности зарегистрировано на все здание и кадастровый номер присвоен тоже всему зданию в целом, а не отдельному помещению.

Помещения могут не рассматриваться в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества, если они не имеют своего собственного назначения и предназначены для обслуживания иных помещений.

Вывод.

Помещения в зависимости от наличия или отсутствия необходимого набора признаков недвижимости могут быть рассмотрены и как самостоятельный объект недвижимого имущества, и как режим пользования отдельного элемента здания.

. Жилые помещения

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, определены [Положением](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным *Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47*

Можно выделить

-основные требования, предъявляемые к помещениям как объектам жилой недвижимости, нарушение которых приводит к *невозможности признания* данного помещения в *качестве жилого* или пригодного для проживания,

-также дополнительные - их нарушение может быть основанием к проведению *необходимых работ по устранению нарушений*, но при этом *объект сохраняет статус жилого помещения*, пригодного для проживания.

Жилая площадь - площадь только жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных веранд, оборудованных для проживания.

Общая площадь жилого помещения - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас ([ч. 5 ст. 15](#) ЖК РФ).

Исходя из названия "жилое помещение" очевидно, что оно, в отличие от других объектов недвижимого имущества, имеет специальное назначение. Согласно [п. 2 ст. 288](#) ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан

Жилое помещение должно обладать определенным уровнем **благоустройства**, достигнутым в данном населенном пункте, отвечать санитарным и техническим нормам.

В связи с этим жилые помещения следует *отличать от строений*, расположенных на садовых, дачных и иных земельных участках. На практике часто встречаются случаи, когда названные строения отвечают всем требованиям, чтобы считаться пригодными для проживания.

Жилищем (жилым помещением) является: жилой дом или часть жилого дома; квартира либо часть квартиры; комната (см. [ст. 16](#) ЖК РФ).