

## 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).