



# Недвижимость и строительство

Лекция № 1. Понятие объекта недвижимости.  
Виды, целевое значение

Светлана Соркина  
Старший юрист, руководитель практики

Курс лекций, ноябрь - декабрь

# Содержание

## 1. Понятие объекта недвижимости

- a) Ст. 130 ГК РФ и ее редакции
- b) Практика ВАС РФ и ВС РФ
- c) Принцип единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости на нем

## 2. Виды и целевое назначение объектов недвижимости

- a) Здания, строения, сооружения
- b) Единый недвижимый комплекс
- c) Часть объекта недвижимости
- d) Целевое назначение



# Понятие недвижимости

## Статья 130 Гражданского кодекса РФ

1. К недвижимым вещам 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.
2. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.
3. 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 порядке.



## Редакции ст. 130 ГК РФ



**Обособленные водные объекты/ леса, многолетние насаждения (до 8 июня 2006 г. / до 8 декабря 2006 г.)**



**Космические объекты (до 29 декабря 2015 г.)**



**Жилые и нежилые помещения и машино-места (с 1 января 2017 года)**



**Судебная практика ВАС РФ и ВС РФ тоже вносила свои коррективы в оборот недвижимых вещей**



# Практика ВАС РФ и ВС РФ



## Не являются объектами недвижимости:

- земляная насыпь на песчаной подушке
- сборно-разборный пластиковый павильон
- ограждение
- мелиоративные системы
- футбольное поле
- замощение (асфальтовое покрытие)
- спортивная площадка

### Дело о соснах

Определение ВС РФ от 2 июня 2016 по делу № 306-ЭС15-20155



См. п.п.1-7 списка дополнительной литературы

**Объект незавершенного строительства может быть признан объектом недвижимости, если у него есть фундамент**

п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25  
п. 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73



## Принцип единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости на нем

- все прочно связанные с земельными участками объекты **следуют судьбе земельных участков** (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ)
- при переходе права собственности на здание строение или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования (ст. 273 ГК РФ)
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится **вместе с земельным участком**, за исключением случаев, прямо указанных в данной норме (п.4 ст.35 ЗК РФ)
- сделка, воля сторон по которой направлена на **отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости**, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной (п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. №11)



**Принцип пока не работает в России**

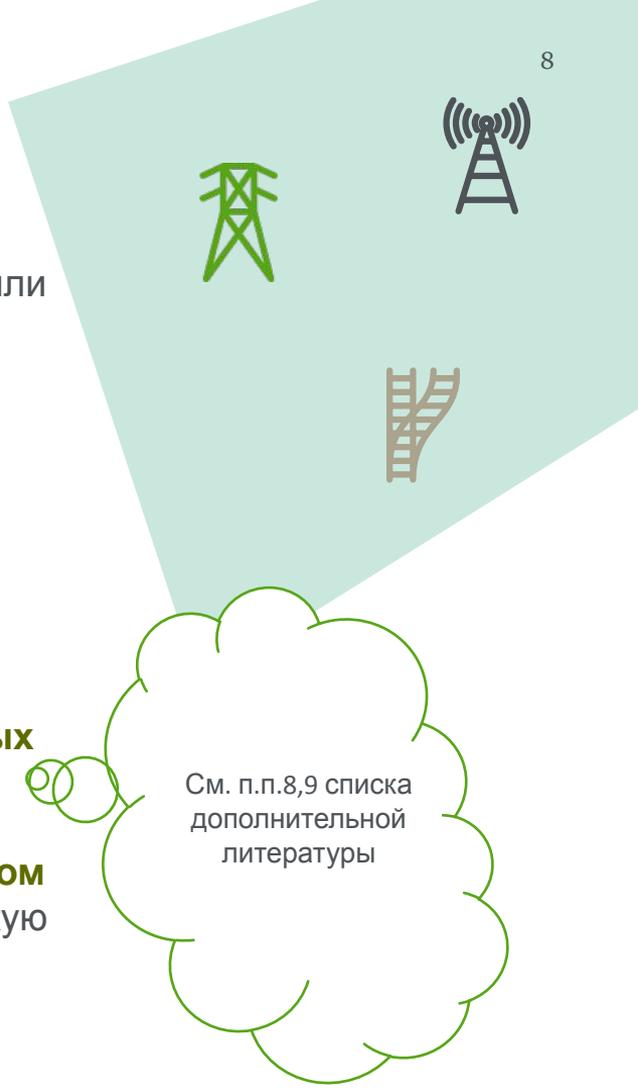


# Виды объектов недвижимости



# Единый недвижимый комплекс

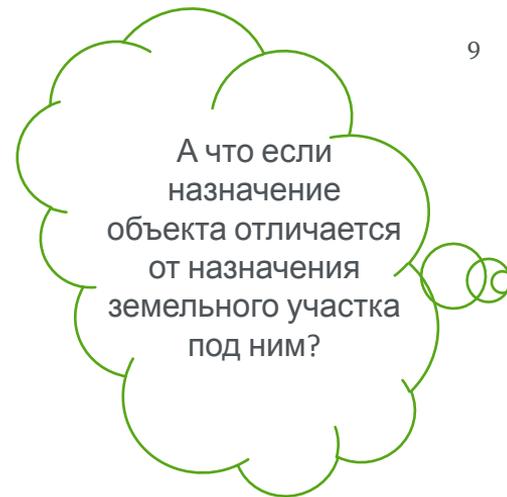
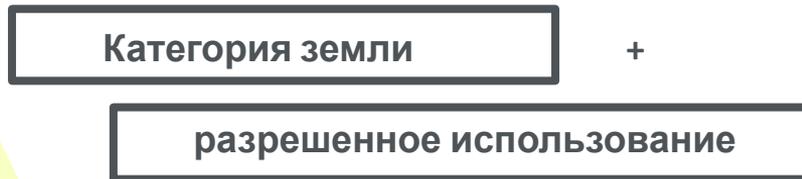
- **совокупность** объединенных **единым назначением** зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных **на одном земельном участке**, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах
- его части должны быть расположены **на различных земельных участках**
- его **составная часть не является самостоятельным объектом недвижимости** и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу



См. п.п.8,9 списка  
дополнительной  
литературы

# Целевое назначение

- **Целевое назначение земельного участка**



- **Назначение здания, строения, помещения**

Жилое

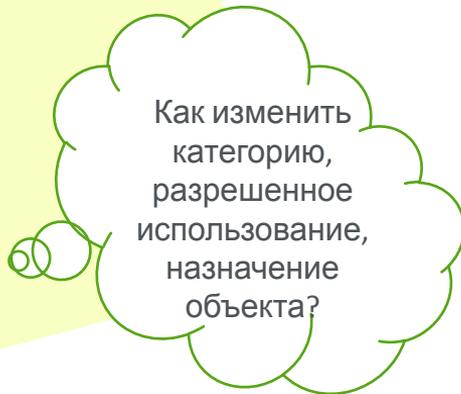
Нежилое

Промышленное

Административное

Торговое

Иное





**ВОПРОСЫ**

**?**

## Список дополнительной литературы



1. Постановление Президиума ВАС РФ № 11052/09
2. Постановление Президиума ВАС РФ № 12576/11
3. Постановление Президиума ВАС РФ № 1160/13
4. Постановление Президиума ВАС РФ № 4777/08; определение СК ЭС ВС № 308-ЭС15-15218
5. Постановление Президиума ВАС РФ № 17085/12
6. Определение СК ЭС ВС № 303-ЭС15-5520
7. Определение СК ЭС ВС № 310-ЭС15-16638
8. Пункт 39 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 № 25
9. Определение ВС РФ от 19 июля 2016 № 18-КГ16-61

# Лектор

---



## **Светлана Соркина**

Руководитель практики

Недвижимость и строительство

Hogan Lovells (Москва)

T +7 495 933 3000

[svetlana.sorkina@hoganlovells.com](mailto:svetlana.sorkina@hoganlovells.com)



[www.hoganlovells.com](http://www.hoganlovells.com)

"Hogan Lovells" or the "firm" is an international legal practice that includes Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP and their affiliated businesses.

The word "partner" is used to describe a partner or member of Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP or any of their affiliated entities or any employee or consultant with equivalent standing.. Certain individuals, who are designated as partners, but who are not members of Hogan Lovells International LLP, do not hold qualifications equivalent to members.

For more information about Hogan Lovells, the partners and their qualifications, see [www.hoganlovells.com](http://www.hoganlovells.com).

Where case studies are included, results achieved do not guarantee similar outcomes for other clients. Attorney advertising. Images of people may feature current or former lawyers and employees at Hogan Lovells or models not connected with the firm.