

**Флегонтов Максим Дмитриевич**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право

### **Особенности недвижимости как предмета договора купли-продажи**

**Аннотация.** Особенности недвижимости, рассматриваемой в качестве предмета договора купли-продажи, требуют особого внимания и профессионального подхода. Во-первых, необходимо учитывать, что недвижимость является объектом права собственности, что подразумевает наличие множества прав и обязанностей, связанных с ее владением. Кроме того, недвижимость может иметь различные юридические ограничения, такие как ипотека, залог, арест и др. Во-вторых, необходимо учитывать технические особенности недвижимости, такие как ее состояние, возраст, наличие ремонта и т. д. Эти факторы могут влиять на стоимость объекта и на его использование в будущем. Кроме того, важно учитывать местоположение недвижимости, так как это может влиять на ее стоимость и на возможность ее использования в различных целях.

**Ключевые слова:** недвижимость, правовой статус, законодательство, гражданско-правовая категория, предмет договора, договор купли-продажи, правоотношения, гражданский оборот недвижимости.

Система имущества является одним из главных объектов гражданских прав. Определение «имущество» является ключевым понятием в юриспруденции и национальной цивилистике, даже если оно не закреплено в законе. Характеристика имущества позволяет уточнить и обобщить большинство общественных отношений, которые попадают в область гражданского права. Категория «имущество» является межотраслевой, так как она входит в ядро других отраслей права, таких как конституционное,

налоговое, предпринимательское, жилищное, земельное, водное и т. д. Гражданское право регулирует имущественные и личные неимущественные отношения. Однако, определение имущества в ГК РФ отсутствует. Тем не менее, законодатель определяет классификацию имущества и правовой статус его видов, а также постоянно совершенствует нормы, которые регулируют данные правоотношения. Вводятся новые виды имущества, и в связи с этим формируется федеральное законодательство и другие нормативные правовые акты. Поэтому необходим постоянный мониторинг изменений законодательных предписаний и правоприменительной практики, что делает исследование вопросов определения имущества как объекта гражданских прав актуальным и важным.

Концепция имущества охватывает не только материальные объекты, которые удовлетворяют потребности человека в жизнедеятельности, но и связанные с ними имущественные права и обязанности, отражающие имущественное положение их владельца. В связи с множеством видов имущества, классификация имеет большое значение. В научной литературе исследуются различные критерии классификации, которые определяют типичные признаки различных видов имущества и уточняют их правовую природу.

В Гражданском кодексе РФ (статья 130) определен перечень недвижимого имущества, который учитывает, как физические особенности объекта, так и законодательные требования. Однако, в настоящее время существует разногласие между научной литературой, законодательством и судебной практикой относительно места недвижимости в системе вещных прав, разделения движимого и недвижимого имущества, а также составных частей недвижимости [1].

Особенно важным становится вопрос государственной регистрации прав на недвижимость в контексте использования блокчейн технологии, которая обеспечивает электронную форму документов и защиту от мошенничества. В современном мире все больше случаев незаконного доступа к недвижимости

через незащищенные документы, поэтому разработка этой технологии в этой сфере является крайне необходимой.

Новые нормативные предписания, регулирующие государственную регистрацию недвижимости, также обуславливают актуальность исследования. Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2], кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации.

Критерии, определяющие недвижимость, не четко определены в законодательстве. При этом, цель использования вещи должна учитываться при определении ее движимого или недвижимого характера. Если использование вещи предполагает перемещение, то она относится к движимому имуществу.

Практика применения ГК и других нормативных правовых актов о недвижимости дает достаточные основания полагать, что статья 130 ГК была дополнена несколькими новыми объектами недвижимого имущества – жилыми комплексами. Включение их в перечень недвижимых вещей обусловлено значимостью для гражданского оборота и необходимостью детализировать правовой режим их использования [1].

Также важно обратить внимание на характеристики правовой природы новых объектов недвижимости. Например, машино-места, которые являются частями зданий или сооружений, предназначенных для размещения транспортных средств. Стоит отметить, что подземные паркинги обычно оснащаются системами спринклерного автоматического пожаротушения, вентиляции, контроля загазованности, автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и управления эвакуацией.

Однако, переоборудование машино-места в отдельный гараж является недопустимым из-за многообразия оборудования. Машино-место характеризуется определенной площадью, которая является частью зданий и сооружений, изначально являющихся совместной собственностью. В связи с этим возникает вопрос о том, каким принципом следует определять размеры и

границы каждого машино-места. Следует ли равномерно распределять площадь или учитывать размеры имеющегося транспортного средства?

Таким образом, практика применения нормативных правовых актов о недвижимости позволяет более детально рассмотреть новые объекты недвижимости, такие как жилые комплексы и машино-места, и определить их правовой режим использования.

Проблема, связанная с определением объектов недвижимости, является актуальной в нашей стране. Однако, концепция единого режима может решить эту проблему, поскольку перечень объектов остается открытым. Некоторые объекты, хотя и тесно связаны с землей, не могут быть отнесены к недвижимости, так как они только функционально улучшают земельный участок, например, асфальтовое покрытие, насыпи или железнодорожные пути [3, с. 310]. Такие объекты временно связаны с землей и называются мнимыми составными частями, поскольку их объединение с земельным участком происходит на небольшой срок. К ним относятся, например, почтовые линии, линии электропередачи электростанции, железнодорожные рельсы и другие.

В России ежегодно происходят изменения в законодательстве, касающемся недвижимости. Нормативно-правовая база этой отрасли продолжает развиваться. Некоторые изменения направлены на защиту интересов семей с детьми при приобретении нового жилья при условии продажи прежнего жилого помещения. Другие изменения направлены на развитие сельского хозяйства в России, позволяя фермерам строить объекты ИЖС на землях сельскохозяйственного назначения площадью до 500 кв. м, высотой и этажностью. Также данные новации способствуют воспитанию в гражданах внимательного отношения к своевременному и грамотному документальному оформлению отношений собственности [4, с. 123].

Необходимо отметить, что эти изменения – лишь первые шаги в реформировании гражданского законодательства в сфере недвижимости. В связи с постоянным расширением рынка недвижимости, вопросы правового

регулирования недвижимого имущества и его правового режима становятся особенно значимыми.

### Литература

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

3. Фомичева Н.В., Строкова О.Г. Гражданское право. Общая часть: Учебник и практикум для бакалавриата и специалитета. М.: Юрайт, 2019.

4. Михайленко Е.М. Гражданское право. Общая часть: Учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2020.

© Бюллетень магистранта 2023 год № 2