

УДК 347.21

## Особенности правового режима зданий и сооружений как недвижимых вещей<sup>1</sup>

Дугарова Екатерина Александровна, магистрант, Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева, kdugarova79@mail.ru

В статье представлен анализ особенностей правового статуса данных объектов, учитывающий их специфическую природу и место в системе гражданско-правовых отношений. Раскрывается двойственный характер правового регулирования, при котором общие нормы гражданского права дополняются специальными требованиями градостроительного, земельного и иного законодательства. Особое внимание уделено юридически значимым процедурам кадастрового учета и государственной регистрации прав, посредством которых здания и сооружения вводятся в гражданский оборот. Также рассматриваются различия в правовом статусе зданий и сооружений, обусловленные их функциональным назначением и конструктивными особенностями.

Ключевые слова: недвижимость, здание, сооружение, правовой режим, государственная регистрация прав, земельный участок.

В системе объектов гражданских прав недвижимые вещи занимают одно из наиболее важных положений, что обусловлено их уникальными физическими свойствами, высокой экономической ценностью и значительной социальной значимостью. При этом среди всего многообразия видов недвижимого имущества именно здания и сооружения выделяются в особую категорию, правовой режим которой характеризуется наличием значительного числа специальных норм.

Здания и сооружения, согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [1], относятся к категории недвижимого имущества. Это связано с их физической характеристикой — прочной связью с землей, что исключает возможность их перемещения без нанесения существенного ущерба их функциональному назначению. Кроме того, зданиям и сооружениям посвящена ст. 141.3 ГК РФ, в которой указано, что они создаются в результате строительства, могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) либо объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении). Однако данная норма не разграничивает эти понятия.

Дополнительный критерий, предъявляемый к зданиям и сооружениям, содержится в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2], который определяет порядок их учета и регистрации. В результате анализа указанных нормативных правовых актов можно сделать вывод, что здания и сооружения относятся к объектам недвижимого имущества и подлежат государственной регистрации и кадастровому учету, однако четких определений и разграничения категорий «здания» и «сооружения» они не содержат, что приводит к разночтениям в правоприменении.

В своем недавнем определении Конституционный Суд Российской Федерации также подчеркнул [6], что здания и сооружения относятся к недвижимым вещам в соответствии с ГК РФ. Однако ГК РФ не устанавливает специальный правовой режим для этих объектов, который может определяться другими нормативными актами в зависимости от их назначения, учитываемого при проектировании и строительстве.

Конституционный Суд Российской Федерации отмечает [6], что ГК РФ лишь закладывает цивилистическую основу правового режима зданий и сооружений. Отнесение их к категории недвижимых

вещей в ст. 130 и 141.3 ГК РФ [1] является правовой основой, которая автоматически распространяет на эти объекты весь комплекс общих норм о недвижимости — таких, как необходимость государственной регистрации прав для их возникновения и перехода, принцип неразрывной связи с земельным участком, особые требования к форме сделок. Таким образом, ГК РФ определяет статус объекта как вещи, способной участвовать в гражданском обороте, и устанавливает универсальные правила этого оборота.

Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации акцентирует внимание на том, что законодатель сознательно не стал перегружать ГК РФ детальными особенностями правового режима каждого из множества видов зданий и сооружений [6]. Это признание того, что правовой статус объекта недвижимости определяется не только его физическими характеристиками, но и функциональным назначением, где важную роль играет отраслевое законодательство с учетом назначения здания или сооружения. Именно функция объекта, заложенная на этапах его проектирования и строительства, определяет, какой комплекс публично-правовых требований будет к нему применяться.

Особое значение указанное обстоятельство имеет для рассмотрения гражданско-правовых споров, связанных с самовольными постройками. Так, согласно п. 5 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. N 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» [5], речь о самовольной постройке может идти только в отношении зданий и сооружений, являющихся недвижимым имуществом из-за их неразрывной связи с землей, которая, в свою очередь, делает невозможным их перемещение без существенного повреждения.

Если для движимых вещей право собственности зачастую подтверждается фактом владения, то для зданий и сооружений таким подтверждающим фактором выступает государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости. Данная регистрация носит не просто учетный, а правоустанавливающий характер, означая, что право собственности и иные вещные права на здание или сооружение возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в реестр. Этот принцип публичной достоверности реестра служит важнейшей гарантией для участников оборота, позволяя им с разумной степенью уверенности полагаться на сведения, содержащиеся в ЕГРН, при совершении сделок.

<sup>1</sup> Научный руководитель: Богуславская Наталья Ароновна — доцент кафедры государственно-правовых дисциплин, Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева, кандидат юридических наук, доцент.

Важной особенностью правового режима зданий и сооружений является закрепленное в п. 2 ст. 141.3 ГК РФ [1] положение, согласно которому здания и сооружения могут возникать путем раздела существующего объекта недвижимости или объединения нескольких объектов. Так, при рассмотрении одного из гражданских дел суд установил [8], что истцы не владеют водопроводной сетью (подземным трубопроводом) и отметил, что наземные колодцы, построенные членами товарищества, не являются частью единой спорной сети и могут быть отдельно поставлены на кадастровый учет с последующей самостоятельной регистрацией прав собственности владельцами земельных участков, на которых расположены указанные колодцы.

При этом, как справедливо отмечает Росреестр [4], указанным положением не предусмотрено образование здания путем «выдела» из другого здания.

Еще одна особенность закреплена в п. 3 ст. 141.3 ГК РФ [1], согласно которой изменение характеристик здания или сооружения не приводит к созданию нового объекта недвижимости. В ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2] прямо говорится о возможности образования нового объекта недвижимости в результате реконструкции.

Специфика правового режима зданий и сооружений ярко проявляется в порядке возникновения прав на них. Если для большинства вещей право возникает в момент их изготовления или приобретения по сделке, то для зданий и сооружений первоначальным способом возникновения права является их создание в результате строительства. Этот процесс строго регламентирован нормами градостроительного и земельного законодательства. Создание объекта недвижимости представляет собой сложный процесс, включающий получение прав на земельный участок, разработку и утверждение проектной документации, получение разрешения на строительство, осуществление строительных работ в соответствии с проектом и техническими регламентами и, наконец, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Только после прохождения всех этих стадий и осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации созданный объект полноценно вводится в гражданский оборот в качестве объекта недвижимости. Нарушение установленного порядка создания здания или сооружения влечет серьезные правовые последствия, вплоть до признания такой постройки самовольной в соответствии со ст. 222 ГК РФ [1].

Отдельного внимания заслуживает термин «сооружение». Приморский краевой суд, ссылаясь на положения Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ [3], отмечает, что сооружение — это стационарная строительная система, расположенная на земле, над землей или под землей. Она состоит из несущих, а иногда и ограждающих конструкций, предназначенных для различных производственных процессов, хранения товаров, временного пребывания или перемещения людей и грузов. К сооружениям относятся дороги, мосты, тоннели, гидротехнические сооружения (плотины и т. п.), трубопроводы, линии связи и электропередачи, а также объекты для отдыха и развлечений [7].

Вместе с тем отнесение к сооружению требует установления определенных в каждом конкретном случае обстоятельств. Как указал Первый кассационный суд общей юрисдикции, газопровод не всегда признается сооружением (недвижимостью) [9]. Строительство такого рода недвижимости регулируется градостроительным

законодательством и требует проектной документации. Для отнесения объектов газового хозяйства к сооружениям необходимы соответствующие доказательства, такие как проектная документация, разрешение на ввод в эксплуатацию или заключение эксперта.

Специфика правового режима сооружений обусловлена их значительной протяженностью, пересечением границ множества земельных участков и особым публичным значением. Для размещения таких объектов часто требуется установление публичных сервитутов или изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Оборота таких объектов также имеет свои особенности, т. к. они нередко являются частью единого производственно-технологического комплекса, и их отчуждение отдельно от всего комплекса может быть невозможно или экономически нецелесообразно.

Здание, как справедливо отмечает Братухина Е. В., следует понимать как недвижимость, представляющую собой объемную конструкцию с надземной и (или) подземной частями, включающую помещения, инженерные сети и системы и предназначенную для проживания людей, осуществления деятельности, размещения производства, хранения продукции или содержания животных [10, с. 97].

Таким образом, в целях совершенствования правового режима зданий и сооружений как недвижимых вещей полагаем необходимым установить четкие и технологически обоснованные критерии отнесения объектов к зданиям или сооружениям, чтобы исключить правовую неопределенность и споры о признании того или иного объекта самостоятельным зданием или сооружением, его частью или единым комплексом и, как следствие, недвижимой вещью.

На основании вышеизложенного предлагаем внести и изложить ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ в следующей редакции:

«1. Здание — объект недвижимого имущества, представленный в виде объемного строения, имеющий 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.

2. Сооружение — объект недвижимого имущества, представленный в виде объемного, плоского или линейного строения, имеющий наземную, надземную и (или) подземную части, состоящий из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенный для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов».

В заключение следует подчеркнуть, что особый правовой режим зданий и сооружений как недвижимых вещей представляет собой сложную, комплексную систему норм гражданского, земельного, градостроительного, жилищного и иных отраслей права. Ключевым критерием, определяющим применение тех или иных специальных норм, выступает функциональное назначение объекта, заложенное на этапах его проектирования и строительства. Именно назначение определяет совокупность публичных требований к безопасности, эксплуатации и использованию здания или сооружения. Таким образом, правовой режим конкретного здания или сооружения представляет собой неразрывное единство его гражданско-правового статуса как объекта недвижимости и совокупности публично-правовых обременений, продиктованных его функциональной ролью в общественной и хозяйственной жизни.

### Примечания

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. N 156.
3. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. N 1. Ст. 5.
4. Письмо Росреестра от 27.06.2024 N 13-00610/24 «О рассмотрении обращения» // СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Российская газета. 2023. N 291.
6. Определение Конституционного Суда РФ от 30.01.2024 N 162-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Лукьяновой Ольги Васильевны на нарушение ее конституционных прав рядом нормативных положений». URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=7&documentId=467253> (дата обращения: 01.09.2025).
7. Апелляционное определение Приморского краевого суда от 25.09.2024 по делу N 33а-8335/2024. URL: <https://kraevoy--prm.sudrf.ru> (дата обращения: 01.09.2025).
8. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10.06.2025 N 88-7978/2025. URL: [https://8kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=33817445&delo\\_id=2800001&new=2800001&text\\_number=1](https://8kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=33817445&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1) (дата обращения: 01.09.2025).
9. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20.11.2024 N 88-35584/2024. URL: [https://1kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=doc&number=39994808&delo\\_id=2800001&new=2800001&text\\_number=1](https://1kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=39994808&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1) (дата обращения: 01.09.2025).
10. Братухина Е. В. Соотношение понятий «здание» и «сооружение» по законодательству РФ // Право и государство: теория и практика. 2021. N 1.

### English version

Features of the legal regime of buildings and structures as immovable property

Dugarova Ekaterina Aleksandrovna, master's student, Far Eastern Branch of the Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev  
This article analyzes the specific features of the legal status of buildings and structures, taking into account their unique nature and place within the system of civil law relations. The study reveals the dual character of legal regulation, in which general provisions of civil law are complemented by special requirements of urban planning, land, and other related legislation. Particular attention is paid to legally significant procedures of cadastral registration and state registration of rights, through which buildings and structures are introduced into civil circulation. The article also examines differences in the legal status of buildings and structures arising from their functional purpose and structural characteristics.

Keywords: real estate, building, structure, legal regime, state registration of rights, land plot.