ŋqdpɏəɎ bɆ dəpɆbɎзə d ɞɑɑbɔɏ ɈqdpɎqɏè

УДК 347.214
ББК 67.404.1
Л 82

**Автор**

***Лужина А.Н.,*** доцент кафедры гражданского права РАП,
канд. юрид. наук.

**Рецензенты**

***Горшков В.В.***, судья Верховного Суда Российской Федерации;
***Чефранова Е.А.***, д-р юрид. наук, профессор.

**Лужина А. Н.**
Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества: Тезисы. – М.: РАП, 2013.
ISBN 978-5-93916-378-1

Лекция предназначена для проведения лекционных занятий по гражданскому праву (часть первая тема «Объекты гражданских прав»), спецкурсов «Разрешение гражданско-правовых споров в сфере недвижимости», так и магистерских программ «Корпоративный юрист», «Юрист в сфере недвижимости».

При подготовке лекции был использован комплексный подход (законодательство, теория вопроса и судебная практика) к изучению понятия недвижимого имущества и как объекта гражданских прав, и как определения особенностей правового статуса отдельных видов недвижимости.

Будет интересна студентам юридических вузов, магистрантам, преподавателям. Также может быть использована при проведении занятий с впервые назначенными судьями судов общей юрисдикции.

ISBN 978-5-93916-378-1

© Лужина А. Н., 2013
© Российская академия правосудия, 2013

ŋqdpɏəɎ bɆ dəpɆbɎзə d ɞɑɑbɔɏ Ɉqdpɏqɏè

ŋqdqɏeɎ bɆ dəqɆbɎɜə d ɕɔɑbɔɏ ɈqqdɎqɏè

# СОДЕРЖАНИЕ

**1. Недвижимое имущество**

1.1. Понятие «недвижимое имущество» . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 5

*Судебная практика (7, 12). Комментарий (10, 14)*

1.2. Предполагаемые изменения в действующее законодательство, касающиеся определения « объект недвижимого имущества» . . . . . . . . . 23

**2. Земельный участок**

2.1. Понятие «земельный участок» . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 26

2.2. Признаки земельного участка . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 27

*Судебная практика (31, 33, 37). Комментарий (34). Выводы (35, 37)*

2.3. Виды земельных участков . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 38

*Комментарий (38)*

2.4. Делимость и неделимость земельного участка и часть земельного участка как объект недвижимого имущества . . . . . . . . . . . . . 39

2.4.1. Часть земельного участка . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 40

*Комментарий (41). Судебная практика (41, 42)*

2.5. Образование земельных участков. Раздел и выдел земельных участков . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 42

*Судебная практика (45). Выводы (47)*

2.6. Земельная доля . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 47

2.7. Искусственный земельный участок . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 48

*Комментарий (49)*

**3. Здание, сооружение, помещение**

3.1. Здание и сооружение . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 53

*Комментарий (53)*

3.2. Помещение . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 55

*Судебная практика (55, 56, 57). Комментарий (59). Выводы (56, 58)*

3.2.1. Часть помещения в качестве объекта гражданских правоотношений, ограниченного в обороте . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 59

*Выводы (59)*

3.3. Жилые помещения . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 60

*Судебная практика (62). Комментарий (63). Выводы (63)*

ŋqdqɏeɎ bɆ dəqɆbɎɜə d ɕɔɑbɔɏ ɈqqdɎqɏè

ŋqdqɏeɎ bɆ dәdɆbɎзә d ƨɑαbɔɏ Ɉqdqɏqɏè

3.4. Виды жилых помещений . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 67
*Судебная практика (69, 72, 73, 75). Комментарий (67, 69, 72, 74, 75)*
3.4.1. Индивидуальный жилой дом . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 81
3.5. Вопросы,возникающие при переводе жилого помещения в нежилое . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 83
*Выводы (87)*

**4. Объект незавершенного строительства**

4.1. Понятие «объект незавершенного строительства» . . . . . . . . . . . . . . . 88
*Судебная практика (89). Выводы (90).*
4.2. Признаки объекта незавершенного строительства . . . . . . . . . . . . . . . 92
4.3. Сделкоспособность объекта незавершенного строительства . . . . . . 93
*Судебная практика (94). Комментарий (95). Выводы (106).*

**5. Самовольная постройка**

5.1. Понятие «самовольная постройка» . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 107
5.2. Объект незавершенного строительства как самовольная постройка. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 108
*Судебная практика (109)*
5.3. Признаки самовольной постройки . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 112
5.4. О соотношении реконструкции, переоборудования и переустройства. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 113
*Судебная практика (114). Выводы (124)*
**Общие выводы** . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 124

**Рекомендуемая литература**

Основная . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 125
Учебная. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 127
Сайты . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 127

ŋqdqɏeɎ bɆ dәdɆbɎзә d ƨɑαbɔɏ Ɉqdqɏqɏè