

## ОБЪЕКТ СПОРТА КАК НЕДВИЖИМАЯ ВЕЩЬ

*Т.П. Подшивалов*, [podshivalovtp@susu.ru](mailto:podshivalovtp@susu.ru), <http://orcid.org/0000-0001-9717-7176>  
Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, Россия

**Аннотация. Цель исследования.** Установить критерии соотношения объекта спорта и спортивного сооружения на основе отнесения конкретных видов спортивных объектов к движимым вещам или свойствам земельного участка, на котором они размещены. **Методы.** При проведении исследования применены способы толкования нормативных актов, а также такой метод, как анализ судебной практики, как способ преодоления пробелов в законодательстве. **Результаты.** Выявлены признаки объекта спорта. Предложено видовое деление объектов спорта и определены спортивные сооружения, которые не обладают свойством недвижимости. **Выводы.** Объект спорта обладает свойствами: связан с наличием инфраструктуры для проведения мероприятий, поскольку требуется взаимодействие комплекса взаимосвязанных составляющих; представляет собой комплекс спортивных сооружений; особое целевое назначение. Объектом спорта в качестве недвижимости являются: спортивный стадион; конно-спортивный комплекс; физкультурно-оздоровительный центр; крытый плавательный бассейн; капитальный крытый теннисный корт. Для отнесения спортивного сооружения к объекту спорта необходимо наличие в комплексе здания, которое бы отвечало требованиям капитального объекта. Относятся к спортивным сооружениям, но не являются объектами спорта следующие: спортивная площадка (школьные, дворовые, волейбольная и пр.); комплекс спортивных площадок для разных видов спорта; велосипедная дорога (кольцевая велодорога, лыжероллерная трасса и др.); футбольное поле; трасса для спортивного картинга.

**Ключевые слова:** спортивное сооружение, объект спорта, недвижимость, право

**Для цитирования:** Подшивалов Т.П. Объект спорта как недвижимая вещь // Человек. Спорт. Медицина. 2022. Т. 22, № S1. С. 138–141. DOI: 10.14529/hsm22s122

Original article  
DOI: 10.14529/hsm22s122

## A SPORTS OBJECT AS AN IMMOVABLE

*T.P. Podshivalov*, [podshivalovtp@susu.ru](mailto:podshivalovtp@susu.ru), <http://orcid.org/0000-0001-9717-7176>  
South Ural State University, Chelyabinsk, Russia

**Abstract. Aim.** The paper aims to establish the correlation between the so-called sports objects and sports facilities by attributing specific types of sports objects to movables or the properties of the land plot where they are situated. **Materials and methods.** The paper involves the interpretation of legal acts and the analysis of judicial practice as a gap-filling strategy. **Results.** The characteristics of a sports object were identified. The type-based classification of sports objects was proposed. Sports facilities which do not possess the characteristics of immovable things were identified. **Conclusion.** Any sports object has the following characteristics: infrastructure for sports-related activities and events, a number of sports facilities in it, and a special purpose. The following sports objects are considered as real estate: a stadium, an equestrian sports complex, a fitness center, an indoor swimming pool, a permanent indoor tennis court. To be classified as a sports object any sports facility must comprise a building that meets the requirements of a permanent object. The following sports facilities cannot be classified as sports objects: a sports ground, a complex of sports fields for various sports, a cycle lane, a football field, a karting track.

**Keywords:** sports facility, sports object, real estate, law

**For citation:** Podshivalov T.P. A sports object as an immovable. *Human. Sport. Medicine.* 2022;22(S1):138–141. (In Russ.) DOI: 10.14529/hsm22s122

**Введение.** Федеральным законом от 30 апреля 2021 г. № 138-ФЗ внесены изменения в статью 2 Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 329-ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации», которые призваны дать определение терминам «объект спорта» и «спортивное сооружение». Это положение закона не содержит критерии отграничения «объекта спорта» от «спортивного сооружения».

Понятие «спортивное сооружение» шире, чем понятие «объект спорта». Отсутствие в законе признаков объекта спорта и критериев его соотношения со спортивным сооружением, создает проблему по соблюдению требований закона по кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимость. Ведь если объект спорта относится к недвижимому имуществу, то это влечет необходимость соблюдения формальных требований относительно учета и регистрации прав на него и более сложные процедуры по легализации созданного объекта, чем это требуется для спортивного сооружения.

**Методы и обзор литературы.** Исследование вопроса определения основ правового режима спортивного объекта велось с позиции буквального и расширительного толкования законов. В юридической науке такой подход основан на правопонимании, который принято называть позитивизмом. Такое правопонимание исходит из отождествления права и закона. Такой подход позволяет сосредоточиться на установлении воли законодателя.

В той части, где отсутствует законодательные положения, то есть имеет место пробел в праве, необходимо применять другой методологический подход, который основан на другом правопонимании – юриспруденции понятий. Такая методология позволяет определить признаки правового явления и сформулировать на их основе наиболее полное определение, выявить структуру правового явления. В дополнение к этому, для преодоления законодательных пробелов, использовался метод анализа и обобщения судебной практики.

Для целей решения вопросов соотношения категорий «объект спорта» и «спортивное сооружение» вполне логично применить системный метод, основанный на нахождении места рассматриваемого явления в системе объектов правового регулирования.

Обзор научной литературы по вопросам характеристики объектов спорта с позиции отнесения их к недвижимости демонстрирует междисциплинарное значение обозначенной темы. Недвижимость для создания спортивной инфраструктуры рассматривается в разных аспектах, таких как устойчивое развитие многофункциональных спортивных арен [1], инвестирование в спортивную недвижимость [6], строительство для горнолыжного спорта [3], управление спортивной недвижимостью [7].

Однако в научных публикациях недостаточно внимания уделяется исследованию критериев отнесения объекта спорта к недвижимому имуществу, разработке типового деления спортивной недвижимости.

### Результаты

**1. Свойства объекта спорта.** Исходя из формулировки ст. 2 Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 329-ФЗ можно назвать следующие признаки объекта спорта.

*Во-первых*, объект спорта является разновидностью спортивного сооружения как более широкого понятия. И если спортивное сооружение определяется через словосочетание «инженерно-строительный объект», то и объект спорта является инженерно-спортивным объектом.

Это положение закона имеет целью указать на то, что спорт связан с инфраструктурой, что проведение мероприятий требует взаимодействия комплекса взаимосвязанных составляющих, обеспечивающих основу функционирования объекта спорта.

*Во-вторых*, объект спорта относится к недвижимым вещам. При этом формулировка Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 329-ФЗ – «объект недвижимого имущества или единый недвижимый комплекс» – не совсем удачная, поскольку единый недвижимый комплекс, в силу ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ, является недвижимой вещью. Скорее всего, законодатель стремился указать, что объект спорта представляет собой такую недвижимость, которая представляет собой совокупность сооружений, образующих комплекс объектов. Это наглядно видно на примере такого объекта, как стадион.

*В-третьих*, особое назначение объекта спорта – «предназначенные для проведения физкультурных мероприятий и (или) спортивных мероприятий» (ст. 2 Федерального закона от 4 декабря 2007 г. № 329-ФЗ).

**2. Виды объекта спорта.** Установление свойств объекта спорта позволяет определить его разновидности. К спортивным объектам, признаваемым судебной практикой в качестве объекта недвижимости, относятся:

1) *спортивный стадион* – признается недвижимостью в силу капитальности и сложности инфраструктуры этого объекта, включает в себя и спортивные площадки, и здания, и специальное оборудование;

2) *конно-спортивный комплекс*. Такое понимание данного объекта в качестве недвижимости обусловлено наличием капитального крытого манежа для тренировок верховой езды. На отнесение конно-спортивных комплексов к разновидности недвижимости указывает и судебная практика (Определение Верховного Суда РФ от 11.01.2017 № 308-ЭС16-18372);

3) *физкультурно-оздоровительный центр*, состоящий из различных спортивных сооружений и подсобных зданий. Основным критерием отнесения таких центров к недвижимости является комплексность и сложность спортивных сооружений, для использования которых необходимы помещения и здания. Судебная практика закрепляет данный критерий (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.09.2017 № Ф09-5399/17; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.01.2019 № Ф09-7850/18);

4) *крытый плавательный бассейн*. Судебная практика исходит из критерия капитальности такого объекта в связи с использованием большого объема воды (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.10.2016 № Ф07-7456/2016; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.05.2016 по делу № А13-2824/2014);

5) *капитальный крытый теннисный корт*. Основным критерий здесь капитальность строения, возведенного для проведения спортивных игр неопределенным кругом лиц; индивидуальные теннисные корты и корты, размещенные в тентовых ангарах, недвижимостью не являются (Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2014 № 305-ЭС14-2292; Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.02.2019 № Ф03-6050/2018; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.09.2018 № Ф09-5789/18).

Для отнесения спортивного сооружения к объекту спорта необходимо наличие в комплексе здания, которое бы отвечало требованиям капитального объекта.

**3. Спортивные сооружения, не относящиеся к категории «объект спорта».** Рассмотрение признаков объекта спорта позволяет ответить на вопрос о том, какие спортивные сооружения не могут относиться к объектам спорта. За основу для решения этой дилеммы необходимо опереться на правоприменительную практику. Итак, относятся к спортивным сооружениям, но не являются объектами спорта следующие:

1) *спортивная площадка (школьные, дворовые, волейбольная и пр.)* – не обладают свойством капитальности, что является ключевым в силу п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ;

2) *комплекс спортивных площадок для разных видов спорта*. Несколько спортивных площадок не могут образовать объект недвижимости сами по себе. Чтобы стать объектом спорта, они должны быть объединены одним целевым назначением и иметь в инфраструктуре здание (администрация, раздевалки и др.);

3) *велосипедная дорога (кольцевая велодорога, лыжероллерная трасса и др.)* – является неотделимым улучшением земельного участка в виде замощения. Несмотря на то, что такие объекты могут быть значительны в своем масштабе и имеют инфраструктуру, связанную с их эксплуатацией, они не могут признаваться в качестве объекта спорта, то есть недвижимой вещи (Определение Верховного суда РФ от 07.06.2019 № 306-ЭС19-5268);

4) *футбольное поле* – утоптанная площадка с конструкциями, не имеющими капитального характера, является неотделимым улучшением земельного участка в виде покрытия;

5) *трасса для спортивного картинга* – является неотделимым улучшением земельного участка в виде замощения.

Решение проблемы квалификации спортивного сооружения в качестве движимой или недвижимой вещи возможно через более последовательную реализацию концепции единого объекта недвижимости. Она состоит в том, что единственной недвижимой вещью признается земельный участок, а все на нем расположенное – его свойством.

В случае ошибочного включения в реестр прав на недвижимость спортивного сооружения, которое не является объектом спорта, исправление реестра осуществляется в судебном порядке [2, 4, 5].

**Выводы.** Подводя итог рассмотрению правового режима объекта спорта, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, понятие спортивного сооружения более широко в своем содержании, чем объект спорта.

Во-вторых, объект спорта обладает свойствами: связан с наличием инфраструктуры для проведения мероприятий; относится к недвижимым вещам и законодатель стремился указать, что объект спорта – это такая недвижимость, которая представляет собой комплекс спортивных сооружений; особое целевое назначение объекта спорта.

В-третьих, к спортивным объектам отно-

сятся: спортивный стадион; конно-спортивный комплекс; физкультурно-оздоровительный центр; крытый плавательный бассейн; капитальный крытый теннисный корт.

В-четвертых, для отнесения сооружения к объекту спорта необходимо наличие в комплексе здания, отвечающего требованиям капитальности.

В-пятых, относятся к спортивным сооружениям, но не являются объектами спорта следующие: 1) спортивная площадка; 2) комплекс спортивных площадок для разных видов спорта; 3) велосипедная дорога; 4) футбольное поле; 5) трасса для спортивного картинга.

### Список литературы / References

1. Apanavičiene R., Daugeliene A., Baltramaitis T., Maliene V. Sustainability Aspects of Real Estate Development: Lithuanian Case Study of Sports and Entertainment Arenas. *Sustainability (Switzerland)*, 2015, vol. 7, iss. 6, pp. 6497–6522. DOI: 10.3390/su7066497
2. Bondarieva M. The Role of the Notary in the Efficient Protection of Property Rights. *Access to Justice in Eastern Europe*, 2019, iss. 4, pp. 60–75. DOI: 10.33327/AJEE-18-2.4-a000023
3. Fablet G. Real Estate Development in the Ski Resorts of the Tarentaise Valley: Between Cyclical Variations and Structural Requirements. *Revue de Géographie Alpine*, 2013, vol. 101, iss. 3. DOI: 10.4000/rga.2196
4. Goscinski J., Kubacki A.D. Land Registration Concepts in Translation. *International Journal for the Semiotics of Law – Revue Internationale de Sémiotique Juridique*, 2020. DOI: 10.1007/s11196-020-09800-y
5. Goymour A. Mistaken Registrations of Land: Exploding the Myth of “Title by Registration”. *Cambridge Law Journal*, 2013, vol. 72, iss. 3, pp. 617–650. DOI: 10.1017/S000819731300072X
6. Siemińska E.W.A. Specificity of Investing on the Sports Real Estate Market. *Journal of Physical Education and Sport*, 2020, vol. 20, pp. 1156–1164. DOI: 10.7752/jpes.2020.s2161
7. Siemińska E.W.A. Specificity of Sport Real Estate Management. *Journal of Physical Education and Sport*, 2020, vol. 20, pp. 1165–1171. DOI: 10.7752/jpes.2020.s2162

### Информация об авторе

**Подшивалов Тихон Петрович**, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права и гражданского судопроизводства, заместитель директора по научной работе Юридического института, Южно-Уральский государственный университет. 454080, Россия, Челябинск, проспект Ленина, д. 76.

### Information about the author

**Tikhon P. Podshivalov**, Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Civil Law and Civil Legal Procedures, South Ural State University, Chelyabinsk, Russia.

*Статья поступила в редакцию 27.11.2021*

*The article was submitted 27.11.2021*