

Тезадов А.И.

студент

3 курс, факультет «Строительство и землеустройство»

ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ

Россия, г. Нальчик

Научный руководитель: Махотлова М.Ш.

доцент

ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: статья посвящена раскрытию понятия недвижимого имущества. Подчеркнута важность деления вещей на движимые и недвижимые определяемого существенными различиями, которые имеются в их правовом режиме. Отмечено, что все виды недвижимого имущества способны быть объектом гражданского права, принадлежать субъектам права, удовлетворять их законные потребности.

Ключевые слова: недвижимое имущество, правовой режим движимых и недвижимых вещей, земельный участок.

Tezadov A.I.

student

3 course, faculty «Construction and Land Management»

FSEI HE Kabardino-Balkar SAU

Russia, Nalchik

Supervisor: Makhotlova M.Sh.

assistant professor

THE CONCEPT OF REAL ESTATE

Abstract: the article is devoted to the disclosure of the concept of real estate. The importance of the division of things into movable and immovable determined by significant differences that exist in their legal regime is

emphasized. It is noted that all types of real estate can be the object of civil law, belong to the subjects of law, to meet their legitimate needs.

Key words: real estate, legal regime of movable and immovable things, land plot.

Существует много определений понятия недвижимого имущества, например краткое: Недвижимость - это все, что прочно связано с землей» или развернутое, как в ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

Но какое бы определение не было взято, во всех обязательно указывается неразрывную связь понятий «недвижимое имущество» и «земля». Именно эта связь и является главным признаком недвижимого имущества.

Недвижимое имущество - родовое понятие, отражающее определенный класс вещей, общим признаком которых является прочная связь с землей. В качестве недвижимого имущества могут выступать вещи, либо состоящие из земли, либо включающие в себя землю как базовый элемент.

Недвижимость - родовое понятие, отражающее недвижимое имущество в единстве с юридическими правами на него [5].

Переход от понятия «недвижимого имущества» к понятию «недвижимость» усиливает и уточняет неразрывность недвижимости и земли, подразумевает уже не только физическую (что является необходимым условием), но и юридическую связь: право на недвижимое имущество полноценно, если содержит право на землю.

Понятие недвижимого имущества тесно связано с такими правовыми категориями, как «вещь», «имущество». Под вещью понимается предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека.

Юристы-цивилисты воспринимают вещь не только как физическое тело с его пространственными границами, физическими параметрами, но и как объект права, как материальное благо, способное участвовать в гражданском (имущественном) обороте, обладать потребительской и меновой стоимостью, передаваться по наследству, удовлетворять положительные потребности всякого разумного человека, иными словами, как составную часть юридического понятия «имущество».

Деление вещей на движимые и недвижимые, известное еще римскому праву, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Как правило, недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми. Напротив, движимые вещи могут свободно перемещаться вместе с теми лицами, которым они принадлежат, могут быть индивидуально-определенными или родовыми и, как правило, являются заменимыми.

Недвижимые вещи являются индивидуально-определенными по своей природе [1].

Важность данного деления определяется существенными различиями, которые имеются в правовом режиме движимых и недвижимых вещей.

Указанное деление в строгом смысле распространяется только на вещи и к другим видам имущества применяться не может.

Выделяет три вида недвижимых вещей:

1. Первую группу составляют вещи, являющиеся недвижимыми по своей природе. К ним закон относит земельные участки и участки недр. До принятия Водного кодекса РФ к ним относились также обособленные водные объекты.

2. Вторую группу недвижимых вещей образуют все вещи, прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В целях повышения гарантий инвесторов (дольщиков) и вовлечения данного имущества в гражданский оборот перечень был дополнен объектами незавершенного строительства. Из него были исключены леса и многолетние насаждения; к недвижимому имуществу стали относиться лишь лесные участки, т.е. участки земли, границы которых определены в процессе проведения лесоустройства и прошедшие государственный кадастровый учет.

Следует также заметить, что недра, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью, поэтому не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме раздела имущества супругов, так как они являются объектом права пользования.

Едва ли можно перечислить все виды недвижимых объектов такого рода, тем более, что отнесение многих конкретных объектов к недвижимости по признаку прочной связи с землей весьма проблематично. В частности, современная техника и технологии позволяют перемещать здания и сооружения. Поэтому в данном случае следует толковать не буквально, а в соответствии с его смыслом. Он же состоит в том, что недвижимостью закон признает все то, что может использоваться по своему назначению только в неразрывной связи с землей [2].

К третьей группе недвижимых вещей закон относит объекты, которые признаны недвижимостью не в силу их естественных свойств, а по иным причинам.

В частности, недвижимостью считаются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (искусственные спутники, космические корабли, орбитальные станции и т. д.). Указанные объекты не только способны к пространственному перемещению безо всякого ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого. Признание их недвижимым имуществом обусловлено высокой стоимостью данных объектов и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота.

Перечень недвижимых вещей не является исчерпывающим, поскольку законом ими может быть признано и иное имущество.

Российский законодатель выделяет следующие признаки отнесения к недвижимому имуществу:

- естественное свойство вещи (земельные участки, участки недр);
- прочную связь с земельным участком (здания, строения, сооружения, жилые помещения, имущественные комплексы, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению);
- потребность распространения правового режима недвижимого имущества на некоторые виды движимых вещей с целью укрепления имущественного оборота и защиты имущественных прав собственников (воздушных, морских, речных судов и космических объектов).

Правовой анализ современного гражданского законодательства позволяет заключить, что отличительными признаками недвижимого имущества являются:

- обязательная государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- исполнение обязательств по поводу недвижимого имущества по месту нахождения имущества;

- действие особых правил совершения сделок в отношении земельных участков и расположенных на них строений;
- особый порядок приобретения права собственности на недвижимые вещи в силу давностного владения;
- особый порядок распоряжения недвижимым имуществом, принадлежащим государственным и муниципальным предприятиям;
- особый порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество;
- наличие такого способа обеспечения исполнения обязательства в отношении недвижимого имущества как ипотека;
- наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения;
- рассмотрение споров о праве собственности и иных вещных правах на недвижимые вещи происходит по месту нахождения недвижимых вещей (споры об аналогичных правах на движимые вещи - в месте нахождения ответчика, а в случаях, указанных в законе, - в месте, определяемом по выбору истца).

При этом государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является не существенным признаком объекта недвижимости, а требованием закона по укреплению правового режима недвижимого имущества, правовым последствием признания недвижимой вещи объектом права [4].

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Государственная регистрация - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения),

перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, являющийся доказательством существования зарегистрированного права [3].

Подводя итог изложенному, можно сделать вывод о том, что недвижимое имущество - это юридическое понятие, включающее в себя недвижимые вещи в силу их естественных свойств (земельные участки, участки недр), а также вещи, прочно связанные с землей (здания, строения, сооружения, жилые, нежилые помещения, имущественные комплексы).

Кроме того, в состав недвижимого имущества отечественным законодательством включены социально-значимые вещи, признанные недвижимыми не в силу природных (естественных) свойств этих вещей, а в силу закона.

Указанные виды недвижимого имущества способны быть объектом гражданского права, принадлежать субъектам права, удовлетворять их законные потребности.

Имущественные права на объекты недвижимости входят в понятие «недвижимое имущество», и подвергнуты государственной регистрации в установленном законом порядке с целью упорядочения системы недвижимых объектов в стране, их правопризнания, имущественного оборота и усиления защиты прав собственников

Использованные источники:

1.Махотлова М.Ш., Алимуратова З.С. Формирование государственного кадастра недвижимости в РФ. В сборнике: новое слово в науке и практике. Сборник материалов VII-ой международной научно-практической конференции. 2017. С. 26-27.

2.Махотлова М.Ш., Гутаев Р.Т. Формирование современной российской земельно-кадастровой системы. Современные научные исследования и разработки. 2017. № 4 (12). С. 425-426.

3.Махотлова М.Ш. Земельный кадастр-инструмент управления землепользования. Московский экономический журнал. 2016. № 2. С. 30.

4.Махотлова М.Ш., Гутаев Р.Т. Организация и планирование кадастровых работ. Интеграция наук. 2017. № 4 (8). С. 131-132.

5.Махотлова М.Ш., Куготов А.Н. Проблемы ведения государственного кадастра недвижимости. Интеграция наук. 2017. № 4 (8). С. 135-137.