

# Тема лекции. Объекты недвижимости: общие сведения, признаки и свойства объектов недвижимости.

- Цель лекции: ознакомление с общими сведениями, признаками и свойствами объектов недвижимости.
- Задачи лекции: получение знаний об общих сведениях, признаках и свойствах объектов недвижимости



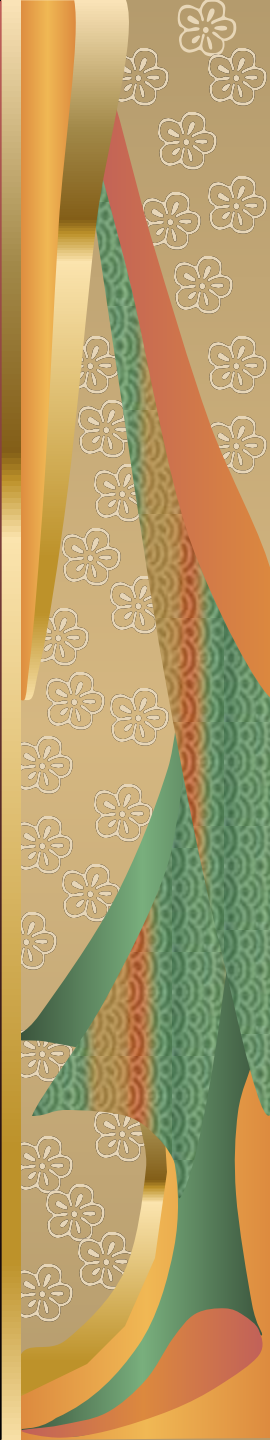
# План лекции

1. Объекты недвижимости: сущность и особенности
2. Жизненный цикл объекта недвижимости
3. Износ объектов недвижимости.
4. Недвижимые вещи.
  - 4.1. неделимые вещи.
  - 4.2. Сложные вещи.
5. Государственная регистрация недвижимости.
6. Признаки и свойства объектов недвижимости

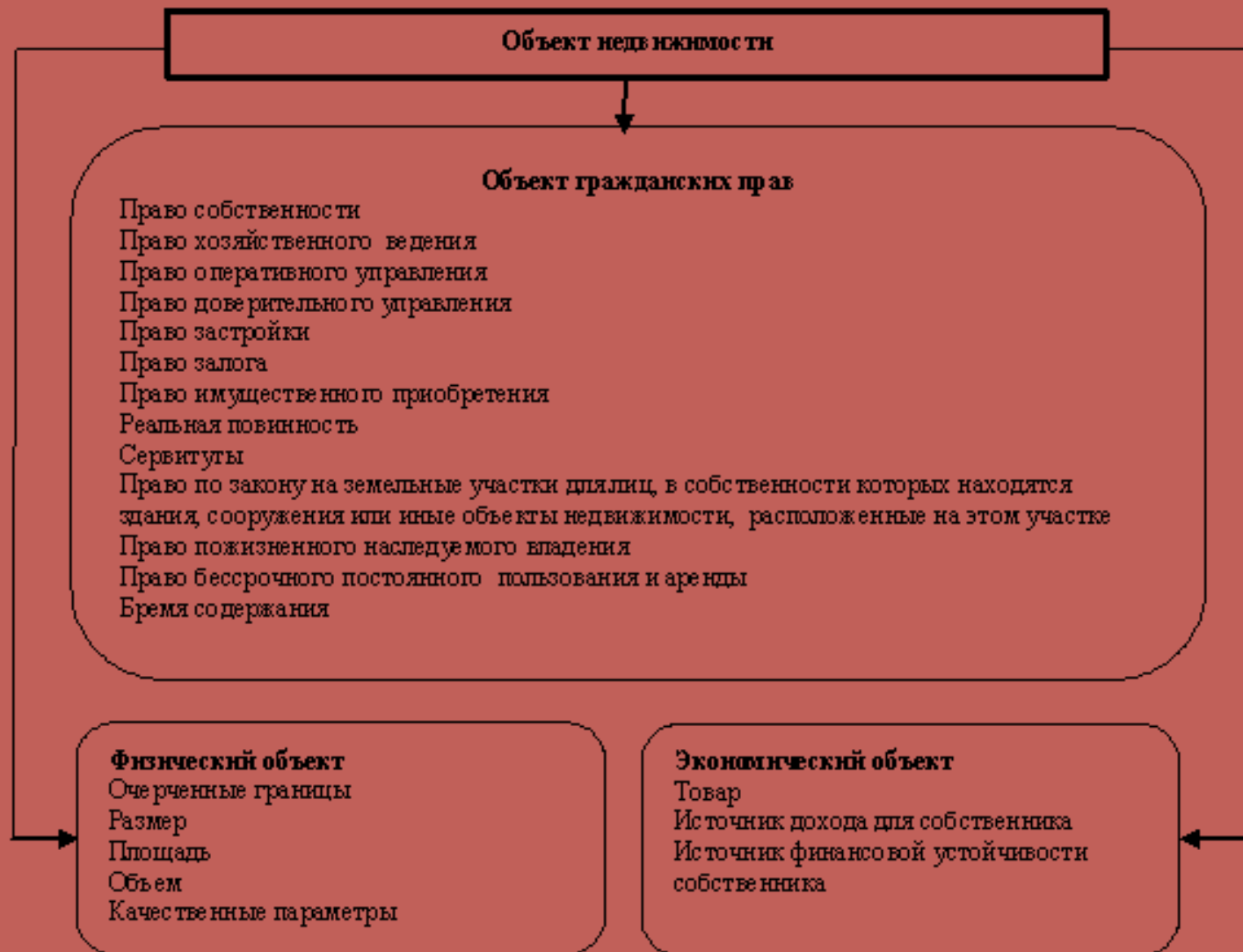


# Литература

- Конституция Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"



# Объекты недвижимости: сущность



# Жизненный цикл объекта недвижимости

## I этап

Создание – инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство(реконструкция), сдача в эксплуатацию)

## II этап

Оборот прав на ранее созданную недвижимость, включая продажу, сдачу аренду и т.д. на этом этапе происходят возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа

## III этап

Управление объектами недвижимости – эксплуатация ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

# Износ объектов недвижимости.

физический

моральный

внешний



# Недвижимые вещи

- земельные участки,
- участки недр,
- все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства,
- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания ,
- жилые и нежилые помещения,
- -предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.



# Земельные участки

- Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.





# Здание

- результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую 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.



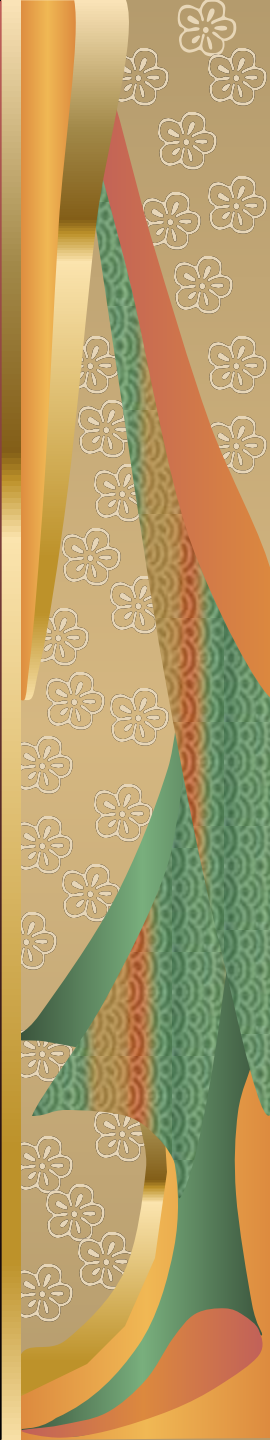
# Помещение

- часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями



# Сооружение

- результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.



# Жилое помещение

- изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).



# Машино-место

- предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке



# Неделимая вещь.

- вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются



# Сложная вещь

- различные вещи, соединенные таким образом, который предполагает их использование по общему назначению
- сложная вещь представляет собой единство физически не связанных между собой вещей, из которых ни одна не играет роли главной вещи в отношении к другим и каждая сохраняет значение самостоятельной вещи
- образуется путем соединения многих вещей, обладающих самостоятельной ценностью, в единство, созданное представлением о цели, которой служат все объединенные в одну совокупность вещи



# Государственная регистрация недвижимости

- Государственная регистрация недвижимости - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества:
  - является единственным доказательством существования зарегистрированного права;
  - зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке;
  - проводится на всей территории Российской Федерации по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости.





**Подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней:**

- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- право пожизненного наследуемого владения,
- право постоянного пользования,
- ипотека,
- сервитуты,
- иные права в случаях, предусмотренных законодательством.



**Основные признаки  
объектов  
недвижимости**

```
graph LR; A[Основные признаки объектов недвижимости] --> B[Прочная связь с землей]; A --> C[Индивидуальная определенность]; A --> D[Создание объекта в предусмотренном законом порядке]; A --> E[Признак публичности (особый порядок признания и перехода права собственности)];
```

Прочная связь с землей

Индивидуальная  
определенность

Создание объекта в  
предусмотренном законом  
порядке

Признак публичности  
(особый порядок признания  
и перехода права  
собственности)

**Дополнительные признаки  
объектов недвижимости**

Долговечность объекта  
инвестирования

Постепенная потеря  
потребительских свойств

Зависимость стоимости от  
расположенных рядом объектов  
недвижимости, включая  
объекты  
инфраструктуры

Полезность (удовлетворение потребностей)

# Свойства объектов недвижимости

- полезность (объекты недвижимости должны максимально удовлетворять потребности собственника);
- фундаментальность (недвижимости при обычных условиях невозможно потерять, сломать или похитить);
- стационарность (объекты недвижимости тесно связаны с землей);
- неповторимость (каждый объект недвижимости уникален);
- ликвидность (недвижимость обладает низкой ликвидностью);
- двухкомпонентность;
- натуральная форма;
- материальность (непотребляемость);
- долговечность;
- принадлежность объекта.



# Концепции недвижимости

Географическая

Юридическая

Экономическая

Социальная

Ситус - качество местоположения объекта недвижимости, которое определяется соответствием его принятому в данном районе типу строений и близостью к экономической среде

