

**СУЩНОСТЬ, РОЛЬ И
НАЗНАЧЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ, ЕЁ ВИДЫ И
ХАРАКТЕРИСТИКА. СЕРВИТУТ,
ПОНЯТИЕ, СУЩНОСТЬ,
ПРИЧИНЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ.**

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.



В советском гражданском праве (ГК РСФСР – ст.21, 1922 г.) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено.

В процессе проведения экономических реформ в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое. С 1994 г., согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (*недвижимое имущество, недвижимость*) относятся земельные участки, участки недр, 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». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Виды недвижимого имущества

Отдельные объекты



Все, что прочно связано с землей
, в том числе:

- ◆ леса;
- ◆ многолетние насаждения;
- ◆ здания;
- ◆ сооружения

Приравненные к недвижимости,
подлежащие государственной
регистрации:

- ◆ воздушные и морские суда;
- ◆ суда внутреннего плавания;
- ◆ космические объекты.

Иные предметы, наделенные
статусом недвижимости по
закону

Сложные объекты:

Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая:

- ◆ земельные участки;
- ◆ здания и сооружения;
- ◆ инвентарь и оборудование;
- ◆ сырье и продукцию;
- ◆ требования и долги;
- ◆ права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги;
- ◆ нематериальные активы;
- ◆ информацию;
- ◆ другие исключительные права



Определение недвижимости, находящейся в жилищной сфере содержится в ст.1 Закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики”, которая в состав такого имущества включает: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Недвижимая вещь может иметь различные **обременения** – условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других), устанавливаемых на основе договора или закона.

- 1) Сервитут
- 2) Кадастровый номер
- 3) Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости
- 4) Географическая концепция
- 5) Экономическая концепция
- 6) На юридическом уровне
- 7) Социальная роль



Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы:

1. жилищный фонд,
2. нежилой фонд,
3. земля.

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Основные типы недвижимости

Земля:

- свободные земельные участки
- природные комплексы для эксплуатации природных ресурсов и т.д.



Жильё:

- элитное жильё
- типовое жильё
- городское жильё
- загородное жильё и т.п.



Нежилые помещения:

- офисные помещения
- складские помещения
- торговые помещения
- производственные помещения и т.п.



Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.



Особенности недвижимости как товара

Жилая недвижимость

неоднородна: жилье различается по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальным удобствам

недвижима: прочная связь с землей, перемещать жилище из одного места в другое практически невозможно

долговечна: долгое время находится на рынке недвижимости, требует вложений для поддержания

дорога: приобретение сложно оплатить единовременно, требуются заемные средства

высоки издержки переезда: помимо существенной денежной стоимости собственно переезда существуют также "психологические" издержки, связанные с расставанием с привычным окружением

Наряду с делением на типы, недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими.

По характеру использования:

- Жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры.
- Коммерческая недвижимость: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса.
- Производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады.
- Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.
- Специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.

По целям владения

- для ведения бизнеса;
- для проживания владельца;
- в качестве инвестиций;
- в качестве товарных запасов и НЗП;
- для освоения и развития;
- для потребления истощимых ресурсов.

По степени специализации

- специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору;
- неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.

По степени готовности к эксплуатации

- введенные в эксплуатацию;
- требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенное строительство.

По воспроизводимости в натуральной форме

- не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;
- воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения.



Недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением инвестирования. Формы дохода от недвижимости:

1) будущие периодические потоки денежных средств;

2) увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;

3) доход от перепродажи объекта в конце периода владения.



Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком.

Сервитуты могут быть :

- 1) Личные и предельные
- 2) Срочными и бессрочными
- 3) Платными и бесплатными.



Сервитуты традиционно делят на личные и предиаальные.

Личным является сервитут, установленный в пользу определенного лица, тогда как предиаальным — установленный в пользу собственника (пользователя) чётко определенной недвижимости. Примером личного сервитута может быть право членов семьи нанимателя пользоваться жильем нанимателя. Если сервитут устанавливается в интересах неопределённого круга лиц, то он оформляется правовой нормой и называется публичным сервитутом. Наиболее распространённым видом предиаального сервитута является право пользования чужим земельным участком — так называемый земельный сервитут. Это, например, право проложить водопроводные трубы через чужой земельный участок, прорыть канавы для спуска воды, проезжать и прогонять скот через него.

Сервитуты могут быть срочными и бессрочными, платными и бесплатными. Исчерпывающего перечня сервитутов законодательство, как правило, не вмещает, позволяя устанавливать любые сервитуты, которые отвечают признакам сервитутного права и не противоречат нормам закона.

Способами установления сервитута в законодательстве разных стран признается [обычай](#), [договор](#), решение [суда](#), [завещание](#) и некоторые другие.

Отличительной характеристикой сервитута как права на чужую вещь является невозможность или затрудненность осуществления прав без установления сервитута.

В российском праве основная масса норм о сервитутах содержится в [Гражданском кодексе РФ](#) (статьи 216, 274—277, 613 и 694) и [Земельном кодексе РФ](#) (статья 23 и др.).

Отдельные нормы содержатся в природо-ресурсном законодательстве (Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и др.), а также в Федеральном законе № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время проблема сервитутов в России связана с распространением кабельных сетей организаций связи. Как правило, они вынуждены прокладывать свои сети (Интернет, кабельное телевидение) через чужие земельные участки. Существует ошибочная точка зрения, по которой они должны устанавливать сервитут на эти участки, что на деле связано со значительными затратами. На самом деле с точки зрения классического гражданского права установление сервитута возможно только в пользу собственника недвижимого имущества, а коммуникационные компании, как правило, таковым не являются. Поэтому у компаний нет вообще никаких законных оснований использования земельных участков, в отсутствие сервитута.

Основания прекращения сервитута.

В целом основания прекращения как публичного, так и частного сервитута едины: это либо минование потребности в нем, либо невозможность для собственника (землевладельца, землепользователя) осуществлять использование обремененного сервитутом земельного участка в соответствии с его назначением. Но частный сервитут по первому из приведенных выше оснований просто прекращается по требованию собственника, владельца, пользователя земельного участка, а для отмены публичного сервитута необходимо принятие соответствующего акта, поскольку устанавливается публичный сервитут в соответствии с пунктом 2 статьи. 23 ЗК РФ законом, или иным нормативным правовым актом.

В этой статье не указано такое основание прекращения сервитута, как истечение срока, на который он устанавливался. Но так как пункт 4 статьи 23 предусматривает возможность установления срочных сервитутов, такие сервитуты, естественно, по окончании соответствующего срока прекращаются.



В соответствии со статьей 276 ГК РФ в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута. Такая ситуация может сложиться, когда, например, сельскохозяйственная организация пользуется правом прогона скота через соседний участок, принадлежащий фермеру (частный сервитут), и в связи с постоянной потравой посевов этим скотом фермер не может выращивать необходимые ему сельскохозяйственные культуры.



Если же к невозможности использования земельного участка привело установление публичного сервитута, действует пункт 7 статьи 23 ЗК РФ, в силу которого собственник, землевладелец и землепользователь вправе требовать изъятия (выкупа) у него данного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков либо предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.