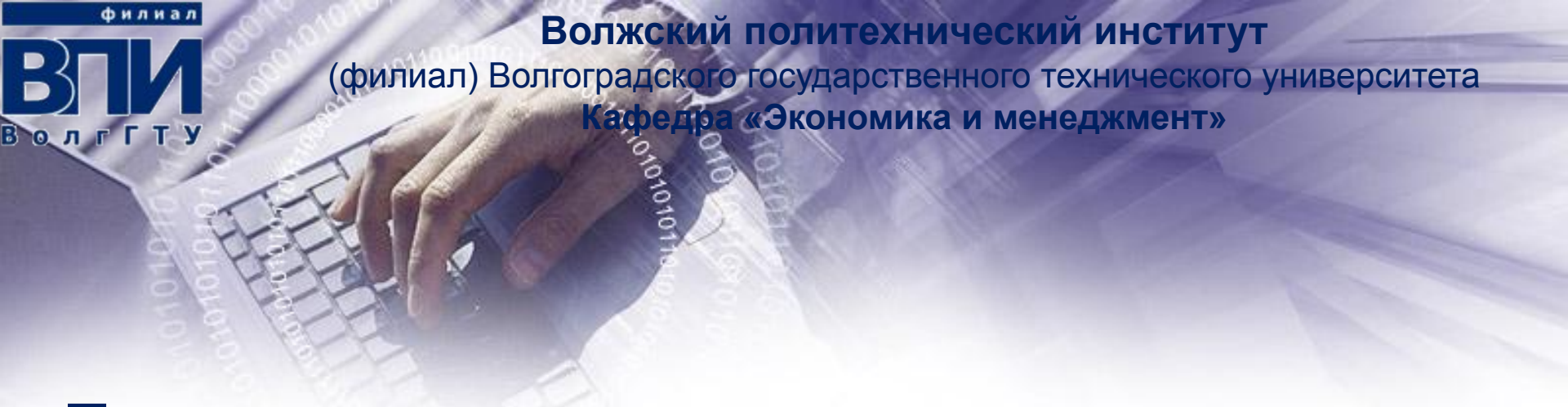
Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ

филиал ВПИ ВолгГТУ

Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»



Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

Классификация объектов недвижимости

Жизненный цикл объектов недвижимости

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

23.03.1714 год

Указ Петра I «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

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

1913 год

Свод Законов Российской Империи

том 10,

часть 1

Свод законов гражданских

- Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

31.10.1922 год
ГК РСФСР
ст. 21

- В связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое урезано. Недвижимое и движимое имущество трансформируется в понятие основных и оборотных фондов

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

24.12.1990 год
Закон РСФСР
«О собственности в РСФСР»

- Вновь введено понятие «недвижимость» в экономический и правовой оборот. Устанавливается статус частной собственности на землю

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

27.10.1993 год

Указ Президента РФ № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», ст.1

- В целях совершенствования правового регулирования земельных отношений и упорядочения аграрной реформы на основе многообразия форм собственности на землю установлено, что земельные участки и все, что прочно с ними связано, относятся к недвижимости

Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

30.11.1994 год

Гражданский кодекс РФ,

ст. 130, ст. 132

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть, 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. К недвижимости может быть отнесено и другое имущество. Предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

настоящий момент

Гражданский кодекс РФ, ст. 130

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

Отдельные объекты	Сложные объекты (статья 132 ГК РФ)
1. Земельные участки	1. Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: - земельные участки; - здания и сооружения; - инвентарь и оборудование; - сырье и продукция; - права требования, обязанности (долги); - права обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; - другие исключительные права
2. Участки недр	
3. Обособленные водные объекты	
4. Все, что прочно связанно с землей, в т.ч.: - леса; - многолетние насаждения; - здания; - сооружения	
5. Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: - воздушные и морские суда; - суда внутреннего плавания; - космические объекты	
6. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

Недвижимое имущество (международная практика)

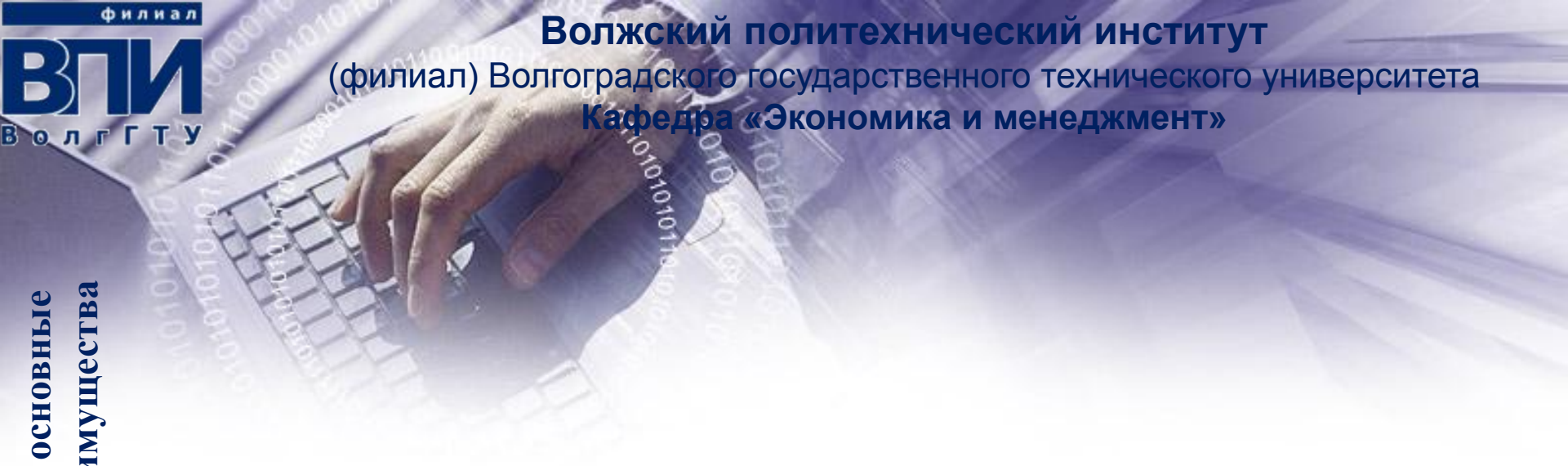
Земельный участок + **Объекты над поверхностью участка** +

+ **Имущество под поверхностью участка, в том числе полезные ископаемые** + **Воздушное пространство** +

+ **Комплекс прав на объекты недвижимости**

филиал
ВПИ
ВолгГТУ

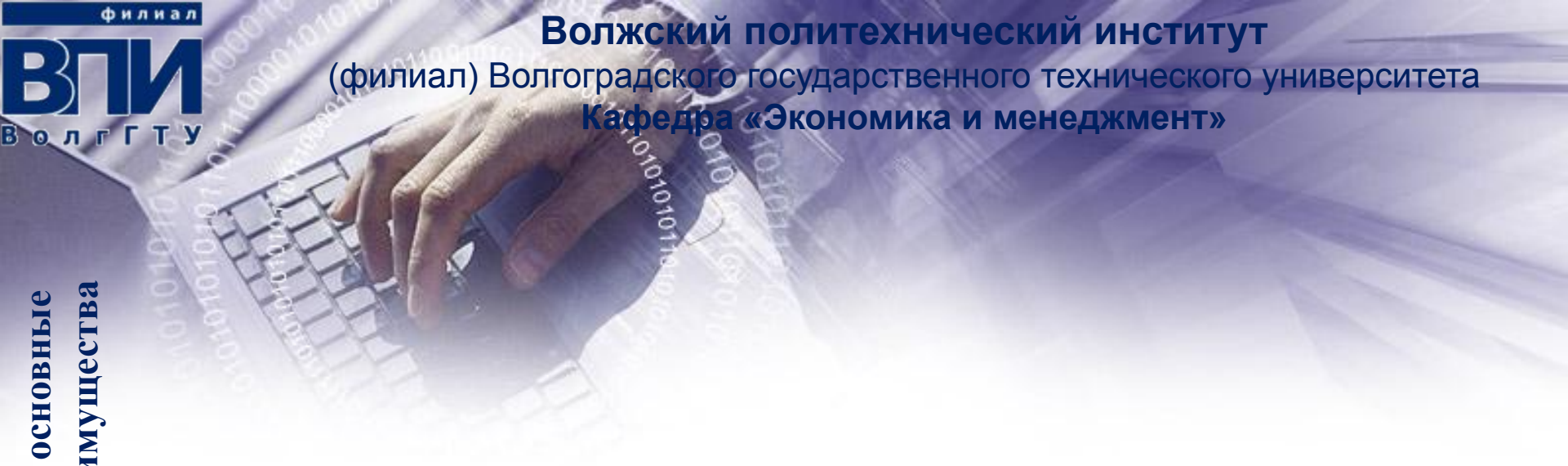
Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»



Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

филиал
ВПИ
ВолгГТУ

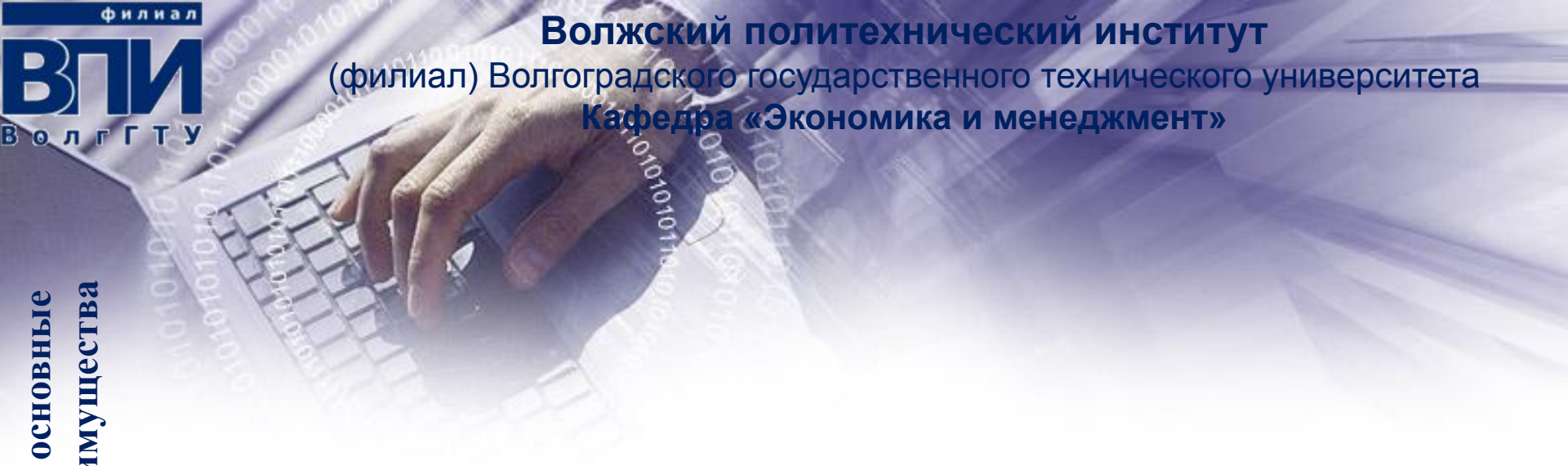
Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»



Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

филиал
ВПИ
ВолгГТУ

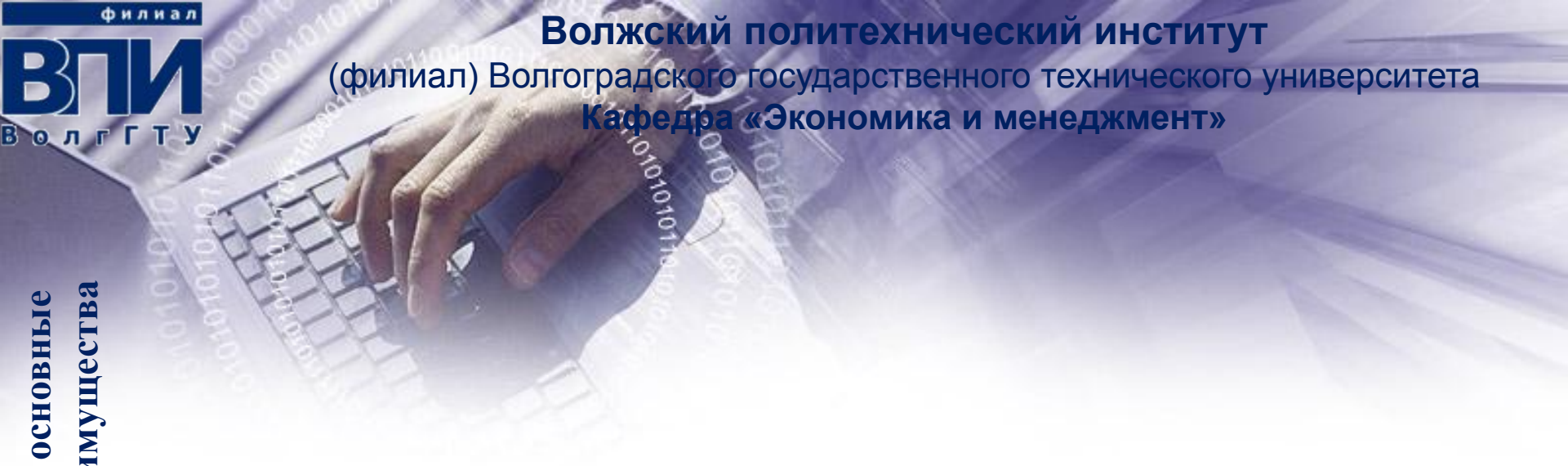
Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»



Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества

филиал
ВПИ
ВолгГТУ

Волжский политехнический институт
(филиал) Волгоградского государственного технического университета
Кафедра «Экономика и менеджмент»



Вопрос 1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимого имущества