

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

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ



**Понятие, сущность и основные
характеристики недвижимого имущества**

Классификация объектов недвижимости

Жизненный цикл объектов недвижимости

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

1913 год
Свод Законов
Российской
Империи
том 10,
часть 1
Свод законов
гражданских

• Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие участки, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пути, дворовые места, а также железные дороги

**31.10.1922
ГОД
ГК РСФСР
ст. 21**

- В связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое и определение недвижимого имущества трансформируется в понятие основных и оборотных фондов

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

27.10.1993 год
Указ Президента
РФ № 1767 «О
регулировании
земельных
отношений и
развитии
аграрной
реформы в
России», ст.1

- В целях совершенствования земельного законодательства и развития аграрной реформы на основе многообразия форм собственности на землю установлено, что земельные участки и все, что прочно с ними связано, относятся к недвижимым.

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 назначения 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 имущество комплекса, используемых 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 назначения 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.

Отдельные объекты	Сложные объекты (статья 132 ГК РФ)
1. Земельные участки	1. Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: <ul style="list-style-type: none"> - 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 связано с землей, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> - леса; - многолетние насаждения; - здания; - сооружения 	
5. Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: <ul style="list-style-type: none"> - воздушные и морские суда; - суда внутреннего плавания; - космические объекты 	
6. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Недвижимое имущество (международная практика)



**Вопрос 1 Понятие, сущность и основные
характеристики недвижимого имущества**



**Вопрос 1 Понятие, сущность и основные
характеристики недвижимого имущества**



**Вопрос 1 Понятие, сущность и основные
характеристики недвижимого имущества**



**Вопрос 1 Понятие, сущность и основные
характеристики недвижимого имущества**

