

**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 недвижимыми  
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

**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 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 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 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.

<b>Отдельные объекты</b>	<b>Сложные объекты (статья 132 ГК РФ)</b>
<b>1. Земельные участки</b>	<b>1. Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельные участки;</li> <li>- здания и сооружения;</li> <li>- инвентарь и оборудование;</li> <li>- сырье и продукция;</li> <li>- права требования, обязанности (долги);</li> <li>- права обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги;</li> <li>- другие исключительные права</li> </ul>
<b>2. Участки недр</b>	
<b>3. Обособленные водные объекты</b>	
<b>4. Все, что прочно связано с землей, в т.ч.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- леса;</li> <li>- многолетние насаждения;</li> <li>- здания;</li> <li>- сооружения</li> </ul>	
<b>5. Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- воздушные и морские суда;</li> <li>- суда внутреннего плавания;</li> <li>- космические объекты</li> </ul>	
<b>6. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону</b>	

## 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**

