# ВВЕДЕНИЕ

До сих пор остаётся открытым вопрос о том, какие сооружения следует относить к объектам недвижимого имущества, ибо отсутствует даже примерный легально установленный перечень сооружений, относимых к объектам недвижимого имущества. На практике это оборачивается как государственной регистрацией в качестве недвижимости сооружений, которые таковыми не являются, так и неправомерным отказом в регистрации объектов недвижимого имущества. Не решён в нормативном порядке и вопрос о том, могут ли рассматриваться в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества нежилые помещения в составе сооружений, хотя реально эти объекты существуют (например, подземные переходы с встроенными павильонами и выходом из них метрополитена).

Соответственно, прежде чем рассматривать особенности тех или иных сделок с недвижимым имуществом, необходимо определиться с понятием, видами и специфическими особенностями отдельных видов недвижимого имущества, обусловливающими особенности правового регулирования его оборота.

Для начала нужно разобраться с разделением вещей на движимые и недвижимые. Деление вещей на движимые и недвижимые, ведущее свою историю ещё из римского права, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Как правило, недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми. Характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землёй, именно которой они обычно обладают повышенной стоимостью. Вне связи с землёй соответствующие объекты, например деревья, выращиваемые в специальных питомниках для последующей посадки, конструкции для сборки жилого строения и т.п., недвижимыми вещами не считаются.

Недвижимое имущество предназначено для длительного использования, срок которого может исчисляться и десятилетиями, и веками, что требует значительных затрат на его поддержание в надлежащем состоянии, а также особого учёта недвижимого имущества и фиксации в едином документе (общероссийском реестре) всех случаев смены собственника, изменения состава и назначения такого имущества.

Недвижимое имущество – это предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе (земля, участки недр, обособленные водные объекты и др.) или созданный при участии человека либо трудом человека (здания, строения, сооружения, многолетние насаждения, космические объекты, суда и др.), в отношении которого установлен специальный правовой режим, включающий в себя государственную регистрацию прав и особый порядок оформления заключаемых по поводу него сделок.

В круг имущества, относимого к недвижимости, ст.130 ГК РФ включила земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй. При этом имеются в виду объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.). Перечисленное имущество представляет собой недвижимость по своей природе. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Таким образом, в основу разграничения имущества на движимое и недвижимое был положен традиционный для российского права критерий физических, природных свойств вещи, выражающийся в способности или неспособности вещи к перемещению, критерий прочности связи с землёй. Наряду с этим же ст.130 ГК РФ допускает возможность отнесения законом к недвижимости и любого иного имущества, если для него специально вводится государственная регистрация. Сама указанная статья прямо называет такого рода недвижимостью воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, но они регистрируются по особым правилам, предусмотренным не Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а транспортным законодательством, в котором содержится и само их определение. Указанные объекты не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого. Признание их недвижимым имуществом, которое характерно для гражданского законодательства многих стран, обусловлено высокой стоимостью данных объектов и связанной с этим необходимостью повышенной надёжности правил их гражданского оборота.

Основная специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности, других вещных прав (ипотека, сервитут и т.д.) и некоторых обязательственных (аренда, доверительное управление и т.д.) прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации. Указанный порядок наряду со ст.131 ГК регулируется Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", некоторыми другими специальными законами и принятыми в их развитие подзаконными актами.

## 1. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

Под зданиями принято понимать объекты недвижимости, которые предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы. Сооружения служат чисто техническим целям, люди в них если и находятся, то временно. К сооружениям относятся нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, магистральные трубопроводы, спортивные и спортивно-зрелищные сооружения (стадионы, дворцы спорта, концертно-спортивные залы, плавательные бассейны), мосты, оранжереи, трансформаторы, тепловые узлы, эстакады и другие инженерные решения, фундаментально связанные с землёй.

В общем и целом под зданием или сооружением следует понимать любой искусственно возведённый на земельном участке (или под земельным участком) самостоятельный объект, фундаментально связанный с земельным участком, который используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Обязательный признак зданий и сооружений как недвижимого имущества – их неразрывная связь с землёй, невозможность перемещения в пространстве без причинения несоразмерного ущерба их назначению. Поэтому правила об аренде недвижимости вообще и об аренде зданий и сооружений в частности не относятся к договорам аренды ларьков, киосков, павильонов и иных подобных конструкций, которые могут перемещаться в пространстве. Здесь речь может идти только об аренде недвижимости в виде земельных участков, на которых они стоят.

Объектом гражданского права вновь созданное здание или сооружение становится только после государственной регистрации права на него на основании документов, подтверждающих факт его создания. Поэтому правовой режим зданий и сооружений, в частности, связанный с их арендой, не распространяется на незавершённые строительством объекты. Они тоже могут признаваться объектами недвижимости – при совершении с ними сделок, в том числе и договора аренды, - но на такие сделки не распространяется действие специальных норм об аренде зданий и сооружений.

## 2. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Выделение законодателем жилых помещений среди другого недвижимого имущества с установлением для их использования и оборота особого правового режима обусловлено главным образом особой социальной значимостью жилых помещений, их долговечностью в использовании и существенной стоимостью.

Согласно ст.1 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" под помещением понимается единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. В юридической литературе можно встретить и такое определение помещения - "это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов".

Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики", а также ГК РФ (ст.673) к жилым относят помещения, пригодные для постоянного проживания. Жилищный кодекс говорит, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признаётся индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признаётся структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признаётся часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нём на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (п.2 ст.17 ЖК РФ). Но размещение промышленных производств в жилых помещениях не допускается, или допускается, но только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Правительством РФ.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, федеральным законом о регистрации, ЖК РФ.

Помещения, предназначенные для проживания, проектируются и сооружаются или появляются в результате переустройства, перепланировки, перевода нежилых помещений в жилые в соответствии с описаниями, содержащимися в специальных строительных нормах и правилах (в частности СНиП 2.08.01 - 89 "Жилые здания").

Назначение вновь строящегося здания задаётся с самого начала в проектной документации, утверждаемой заказчиком строительства и согласованной при необходимости с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления (ст.743, 760 ГК РФ).

По окончании строительства осуществляется сдача-приёмка здания, порядок проведения которой в соответствии со ст.753 ГК РФ определяется законом, иными правовыми актами и договором, и застройщику выдаётся технический паспорт.

Жилое помещение может стать непригодным для проживания (аварийным) в результате обычного износа или под влиянием особых обстоятельств. Однако сама по себе непригодность жилого помещения для проживания не отменяет признака предназначенности и классификации его как жилого помещения.

Итак, жилыми следует считать помещения, предназначенные для постоянного проживания.

Применительно к жилым помещениям особый правовой режим установлен для оснований и способов приобретения права собственности на жилые помещения и права пользования ими, а также для совершения сделок с жилыми помещениями.

## 3. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Нежилые помещения, которые тоже могут быть самостоятельным предметом договоров купли-продажи, аренды, следует, прежде всего, отличать от зданий и сооружений. Нежилые помещения – это недвижимое имущество, но не в виде отдельно стоящих зданий или сооружений, а в виде самостоятельных и чётко выделенных частей в составе зданий, сооружений (с приложением к договорам, предметом которых они являются, поэтажных планов здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади).

К нежилым помещениям относятся строения, сооружения и другие помещения, предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и иных целей и не включенные в жилой фонд.

Термин "нежилое помещение" упоминается в ГК РФ лишь однажды (п.3 ст.288, согласно которому размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, предусмотренном жилищным законодательством). При этом содержание термина "нежилое помещение" в законе не раскрывается.

Разграничение зданий и нежилых помещений, отличных от здания или сооружения, в котором они находятся, но непрерывно с ним связанных как самостоятельных объектов недвижимости, признаётся высшей судебной инстанцией страны.

Наиболее явной причиной того, что нежилые помещения не урегулированы в ГК РФ в качестве самостоятельных объектов недвижимости в том, что положения ГК РФ были разработаны, исходя из того, что здание представляет собой единый и неделимый объект гражданского права, который мог находиться в общей (долевой или совместной) собственности нескольких лиц на условиях, определяемых Кодексом, но который в принципе не мог быть разделён на несколько самостоятельных объектов. И поэтому нежилые помещения в здании, являясь, по сути, частью этого неделимого объекта (в отличии от жилых помещений), вообще-то не должны были выступать в качестве самостоятельного объекта гражданско-правовых сделок. Однако в результате прошедшей в России приватизации нежилые помещения были вовлечены в гражданский оборот именно как самостоятельные объекты.

Как жилые, так и нежилые помещения могут выступать в качестве объекта недвижимого имущества и предмета сделок с ним только в достроенном и сданном в эксплуатацию здании. Кроме того, обязательным условием существования помещения как объекта недвижимости является наличие его как чётко определенного в технической документации на здание.

В заключении следует отметить, что вопросы правового режима нежилых помещений в действующем законодательстве проработаны недостаточно, что обуславливает применение к договорам купли-продажи и аренды нежилых помещений правовых норм, регулирующих те же договоры в отношении зданий сооружений по аналогии.

## 4. КОНДОМИНИУМЫ

Федеральный закон "О товариществах собственников жилья" определяет кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) – т.е. в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а остальные части (общее имущество – крыша, перекрытия, подвалы, лестницы, лифты, общее оборудование и т.п.) находятся в их общей долевой собственности.

В состав кондоминиума могут входить следующие объекты: одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоёмами, многолетними зелёными насаждениями, трансформаторными подстанциями, канализационными сооружениями, гаражами и другими подобными объектами; несколько компактно расположенных зданий и сооружений – односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

Таким образом, кондоминиум как имущественный комплекс, объединенный единой и единственной целью – постоянного проживания в нём граждан – объединяет в себе и земельный участок, и здание, и жилые и нежилые помещения в нём. Кондоминиум может состоять и из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовый узел.

Права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с представлением паспорта домовладения. Наряду с этим подлежат государственной регистрации все объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума (отдельные квартиры или даже комнаты, земельный участок).

В случае, если кондоминиум включает в себя не более четырёх помещений, принадлежащих двум, трём или четырём различным домовладельцам, управление могут осуществлять непосредственно сами домовладельцы. При большем количестве помещений возможна передача управления уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги (идеально – на конкурсной основе). И третий вариант управления кондоминиумом – создание домовладельцами товарищества собственников жилья для управления кондоминиумом. Товарищество создаётся при наличии не менее двух домовладельцев, владеющих, как правило, более чем четырьмя помещениями в кондоминиуме.

Решения о способе управления кондоминиумом осуществляется на общем собрании домовладельцев.

Если домовладельцы принимают решение организовать товарищество собственников жилья, то им необходимо на этом собрании утвердить его устав. После того как устав будет утверждён, следует государственная регистрация товарищества как юридического лица некоммерческой ориентации.

Следует особо подчеркнуть, что членство в товариществах может быть только добровольным. Конституция РФ говорит "никто не может быть принуждён к вступлению в какое-либо объединение или к пребыванию в нём".

Однако те собственники квартир, которые не желают вступать в товарищество, вовсе не освобождаются от несения расходов по содержанию общих частей и коммуникаций жилого жома (это возможно по договорам с товариществом – там, где оно создано).

Товарищества вправе сдавать в аренду свои нежилые помещения, предоставлять наружные площади дома для рекламы и извлекать иную прибыль от использования нежилых помещений дома. Полученные средства товарищество может направлять только на содержание дома: ремонт подъездов, лестнично-лифтовых узлов, содержание охраны, обустройство придомовой территории.

В случае создания для управления кондоминиумом товарищества собственников жилья это товарищество также может, помимо прочего, заниматься продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, - при недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума, и для улучшения данного имущества.

П.2 ст.290 ГК РФ говорит, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Итак, кондоминиум – это имущественный комплекс, который никак специально не создаётся. Он сам появляется, как только в доме появляются два или более собственников.

## 5. ПРЕДПРИЯТИЯ

Предприятию как объекту гражданских прав посвящены самостоятельные статьи. В ГК это статья 132, которая говорит, что:

Предприятием как объектом прав признаётся имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признаётся недвижимостью.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки. знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

В Федеральном Законе о государственной регистрации посвящается статья 22, в ней говорится, что:

Права на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, их ограничения (обременения), сделки с данными объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав по месту нахождения данных объектов в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

В случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация наличия и перехода права на предприятие в целом и сделки с ним проводятся федеральным органом в области государственной регистрации.

Зарегистрированные переход права на предприятие, ограничение (обременение) права на предприятие являются основанием для внесения записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр прав по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав и взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, определяются федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

Итак, предприятие – это имущественный комплекс, состоящий из движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязанностей, исключительных прав и некоторых иных элементов. Причём предприятием признаётся только имущественный комплекс, который используется для предпринимательской деятельности. И в качестве такого комплекса предприятие является неделимым объектом.

Использование предприятия в предпринимательской деятельности позволяет сделать три вывода:

Имущественный комплекс для признания его предприятием должен фактически использоваться, т.е. быть работающим, "на ходу". В противном случае утрачивается смысл в особом правовом регулировании положения предприятия.

Тем не менее можно допустить, что если предприятие временно по каким-то причинам не используется, но сохранено единство имущественного комплекса с возможностью возобновления предпринимательской деятельности, такой комплекс не перестаёт быть предприятием.

Предприятие должно использоваться именно для предпринимательских целей – извлечения прибыли. Если имущественный комплекс используется без цели извлечения прибыли, он не образует предприятия (например, медицинский комплекс, используемый муниципальной поликлиникой для оказания медицинской помощи в рамках обязательного медицинского страхования).

Состав предприятия всё время изменяется (продаются и покупаются объекты движимого и недвижимого имущества, причём последние могут находиться в различных населённых пунктах и даже за границей; продается готовая продукция; реализуются права требования и долги, связанные с деятельностью предприятия; амортизируется и списывается то или иное имущество и т.д.).

Последнее обстоятельство порождает проблему. С одной стороны, законодатель не определил пределы существования предприятия во времени и в пространстве. По общему правилу зарегистрированные права на объект недвижимости существуют до момента прекращения этих прав. С другой стороны, нельзя дважды совершать сделку с одним и тем же предприятием, поскольку состав этого предприятия постоянно меняется.

Предлагается два равным образом приемлемых решения этой проблемы на законодательном уровне: либо обязать собственника вносить изменения в состав предприятия для обеспечения достоверности сведений, вносимых в Единый государственный реестр прав, либо установить, что предприятие всякий раз создаётся для совершения сделки и прекращается после регистрации перехода прав на него к новому лицу.

## 6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Понятие "земля" и "земельный участок" хотя нередко и используются как синонимы, на самом деле с позиций права не совпадают. Земля может представлять собой поверхность почвы, которая не огорожена каким-либо образом. Поэтому объектом гражданских прав (и соответственно предметом сделок в качестве недвижимого имущества) могут быть только земельные участки.

Одним из наиболее важнейшим принципом, на котором основывается Земельный Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства является учёт значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества необходимы как минимум три условия:

* решение компетентного органа об образовании земельного участка;
* вынос его на местность, т.е. определение на местности его местоположения и границ
* государственная регистрация этого участка в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества с присвоением ему кадастрового номера.

Земельный участок с позиции п.2 ст.6 Земельного кодекса РФ – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Согласно ст.40 Земельного кодекса РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностей (почвенный) слой, общераспространённые полезные ископаемые, пресные подземные воды, замкнутые водоёмы, расположенные на нём многолетние насаждения, если иное не установлено законом.

Земельный участок можно дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путём выкупа. Также земельный участок может быть изъят у собственника, но без выкупа, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Для иностранных граждан устанавливаются ограничения такие, как приобретение земли определённых размеров и запрет приобретения земли приграничных районов.

Земельный участок как объект земельных отношений может быть делимым и неделимым. Делимые – это участки, после раздела которых части образуют отдельные участки и участвуют в самостоятельном обороте. Неделимые – участки, которые могут находиться только в целом виде. Земельные участки разграничиваются по двум признакам: целевому назначению и в зависимости от уровня субъекта собственности. Согласно ст.7 ЗК РФ они подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Гражданское и земельное законодательство устанавливают особые правила оборота земель, предусматривая оправданные, обусловленные значимостью данного объекта гражданских прав, ограничения, касающиеся предмета, субъектного состава сделок с земельными участками, их оформления, критериев определения цены земельных участков по таким сделкам и другие особенности.

Договор купли-продажи земельных участков относится к договорам недвижимости и поэтому подчиняется правилам купли-продажи недвижимости. Продажа земельных участков возможна лишь после установки их на кадастровый учёт; без кадастрового свидетельства сделка не будет зарегистрирована.

Хотя ЗК предусматривает постановку земельного участка на кадастровый учёт, однако на прямую он не лишает граждан пользоваться земельными участками, принадлежащими им на основе постоянного (бессрочного) пользования и владения, предоставляя каждому гражданину по своему желанию бесплатно и однократно приватизировать такой земельный участок, а сельскохозяйственные угодья фермерам – по льготным ценам. Однако до приобретения такого участка в собственность с соответствующей регистрацией права собственности владелец не вправе распоряжаться этим земельным участком, а частности продать его.

В данной главе имеют место такие определения, как:

* собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
* землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
* землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
* арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
* обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

## 7. ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

К объектам недвижимого имущества ещё относят и объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ. Принадлежность памятников к недвижимости оговаривается в ФЗ № 73 в ст.3: к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты культурного наследия подразделяются на следующие виды:

* памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);
* ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;
* достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом об объектах культурного наследия.

Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

При государственной регистрации договора купли-продажи объекта культурного наследия либо выявленного объекта культурного наследия новый собственник принимает на себя обязательства по сохранению объекта культурного наследия либо выявленного объекта культурного наследия, которые являются ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект.

В случае если в пределах земельного участка или участка водного объекта обнаружен объект археологического наследия, со дня обнаружения данного объекта собственник земельного участка или пользователь им либо водопользователь владеет, пользуется или распоряжается принадлежащим ему участком с соблюдением условий, установленных Федеральным законом об объектах культурного наследия для обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия.

Объект археологического наследия и земельный участок или участок водного объекта, в пределах которых он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно.

Объекты археологического наследия находятся в государственной собственности.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время существует проблема разграничения имущества на движимое и недвижимое. При отнесении имущества к недвижимому выделяют три аспекта:

* тесная связь с землёй;
* сложность объекта;
* высокая стоимость.

Чёткая классификация разграничения имущества на движимое и недвижимое связана с тем, что гражданские права на данные виды имущества различны.

В данной курсовой работе были выделены такие виды недвижимого имущества как: здания и сооружения, жилые помещения, нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия, земельные участки и объекты культурного и исторического наследия.

Здания - это объекты недвижимости, которые предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы. Сооружения – это объекты недвижимости, служащие чисто техническим целям, люди в них если и находятся, то временно.

Жилые помещения – это объекты недвижимости, предназначенные для постоянного проживания.

Нежилые помещения – это недвижимое имущество, но не в виде отдельно стоящих зданий или сооружений, а в виде самостоятельных и чётко выделенных частей в составе зданий, сооружений.

Кондоминиум – это имущественный комплекс, который специально не создаётся, а появляется, как только в доме появляются два или более собственников.

Предприятие – это имущественный комплекс, состоящий из движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязанностей, исключительных прав и некоторых иных элементов, который используется для предпринимательской деятельности.

Земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Памятники истории и культуры – это объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья, четвертая): По состоянию на 15 июня 2008 года. - Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2008
2. Жилищный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 10 мая 2008 года). – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2008-11-22
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями) / Документы системы ГАРАНТ
4. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (по состоянию на 1 июня 2008 года). - Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2008.
5. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ (с изменениями и дополнениями) / Документы системы ГАРАНТ
6. Невзгодина Е.Л. Сделки с недвижимостью (понятие, виды, правовое регулирование): Учебное пособие / Под ред. А.И. Казанника. - Омск: Омск. гос. Ун-т, 2003
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под общей редакцией П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс", М.: Изд-во "АСВ", 1999
8. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью /И.Т. Балабанов. - М.: Финансы и статистика, 1996. – с.118.
9. Воронин. И.К. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации /И.К. Воронин. – М.: Мигалион, 2003. – 135 с.
10. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. (с изменениями и дополнениями) / Документы системы ГАРАНТ
11. Водный кодекс от 3 июня 2006 г. (с изменениями и дополнениями) / Документы системы ГАРАНТ
12. Лесной кодекс от 4 декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями) / Документы системы ГАРАНТ