

УДК 342.5

*Салчак Н.Р.,
3 курс. Магистрант
Юридического факультета
Тувинского государственного университета
в г. Кызыл*

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ВЕЩНОГО ПРАВА

Аннотация: в рамках настоящей статьи рассматривается недвижимое имущество как объект вещного права. Недвижимость как объект вещного права имеет свою социальную, материальную значимость и ценность. Законодательство Российской Федерации гарантирует защиту недвижимости. Также в работе рассмотрены основные свойства недвижимости, правовые режимы и виды недвижимости.

Ключевые слова: Конституция, Российская Федерация, Гражданский кодекс, вещь, объект, вещное право, недвижимость.

*Salchak N.R.
3rd year. Master's student
Faculty of Law
Tuva State University
in Kyzyl*

IMMOVABLE PROPERTY AS AN OBJECT OF PROPERTY LAW

Abstract: within the framework of this article, immovable property is considered as an object of property law. Real estate as an object of property law has

its own social, material significance and value. The legislation of the Russian Federation guarantees the protection of real estate. The paper also considers the main properties of real estate, legal regimes and types of real estate.

Keywords: *Constitution, Russian Federation, Civil Code, thing, object, property law, real estate.*

Целью настоящей статьи является раскрыть тему «недвижимое имущество как объект вещного права».

Для начала раскроем что же является вещным правом. Вещные права относятся в гражданском праве и позволяющее извлекать полезные свойства из самой индивидуально-определенной вещи в целях достижения удовлетворения собственного интереса. Владелец вещи распоряжается им по своему личному усмотрению в рамках закона. Вещные права разделяются на две группы такие как право собственности и ограниченные вещные права. И поскольку недвижимость относится к объектам вещных прав, то далее осуществим его раскрытие.

Из закрепленного в п.1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее РФ) в понятия недвижимости относится «это земельные участки, участки недр, то, что прочно связано с землей. Эти объекты невозможно переместить без нанесения ущерба их функциональному содержанию¹.

Согласно смыслу ст. 130 ГК РФ понятие «недвижимость» тождественно и равнозначно понятиям «недвижимое имущество» и «недвижимые вещи». Несмотря на это, некоторые авторы разграничивают их. Например, отмечают, что категории «недвижимость» и «недвижимое имущество» соотносятся как правовые и технические понятия, что недвижимость является объектом

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1994. - № 32. – С. 4518-4534 (ст. 3301). [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=320453&dst=0&rnd=83959E080020C074667AB70D78966904#0418583891073829> 1.

государственной регистрации, а недвижимое имущество – объектом кадастрового учета².

Исследование теоретического толкования недвижимости выявило в принципе что в основном они сходятся по своим свойствам. Для наглядности нами представлены основные свойства недвижимости на рис. 1.

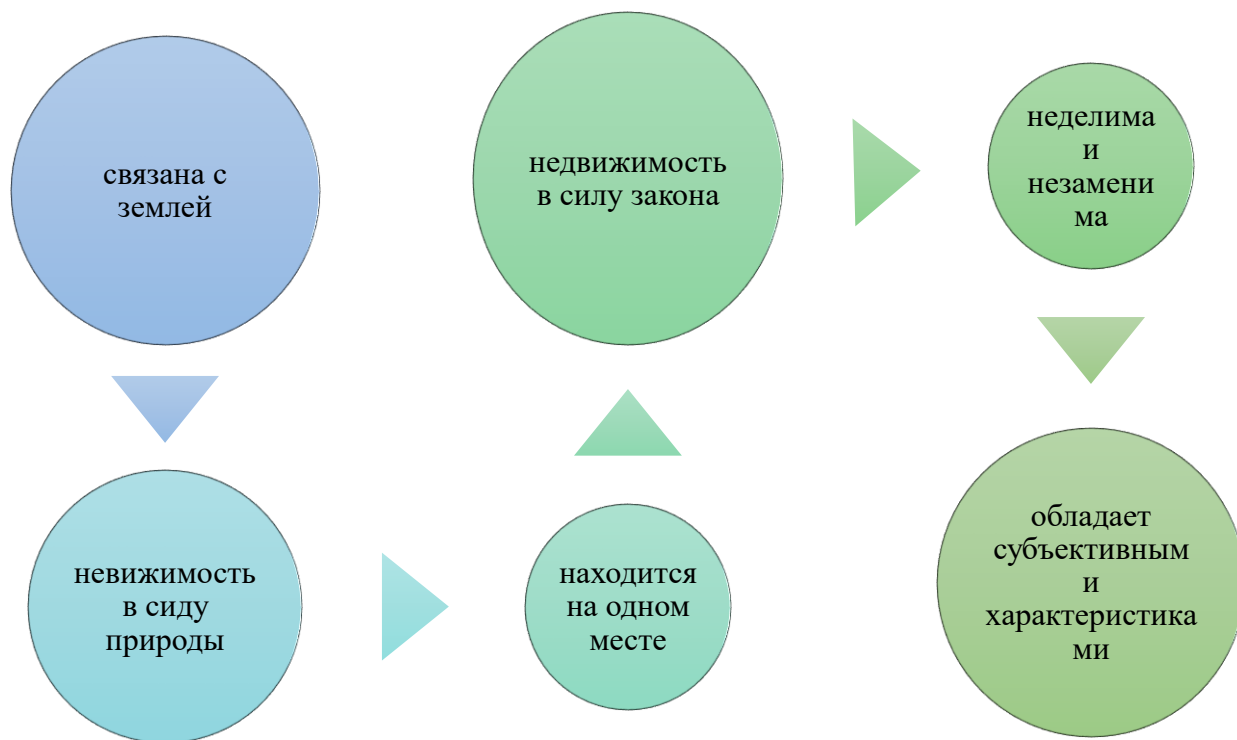


Рис. 1 Основные свойства недвижимости

² Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2011. № 3. С. 36–38.

В вещном праве есть разные правовые режимы недвижимости и характеризуются некоторыми особенностями. Одним из наиболее важные представлены на рис. 2.

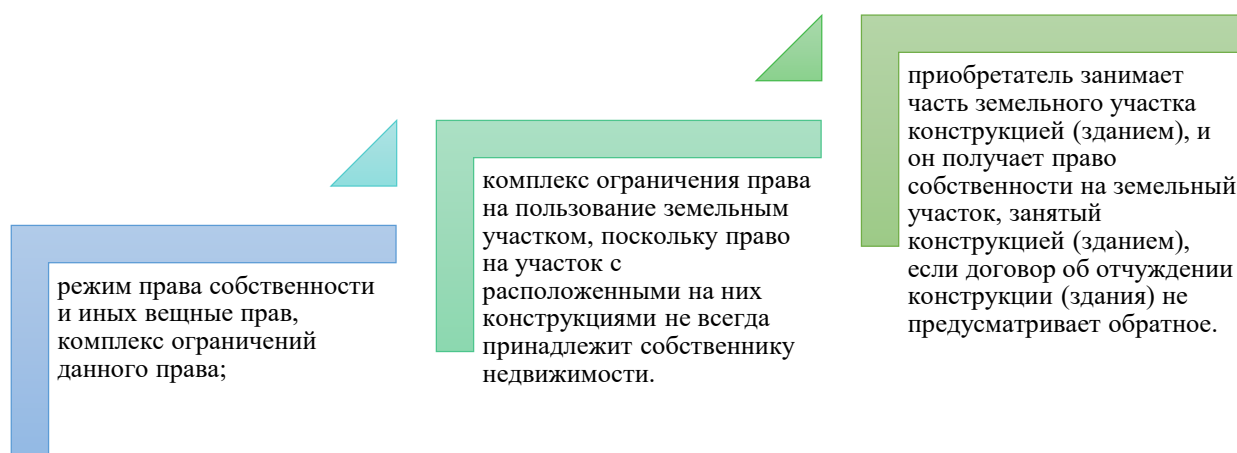


Рис. 2 Особенности правовых режимов недвижимости

В ГК РФ данное легальное определение недвижимых вещей на наш взгляд не требует изменений и доработок.

Также далее представим какие виды недвижимости бывают. (см. рис 3)

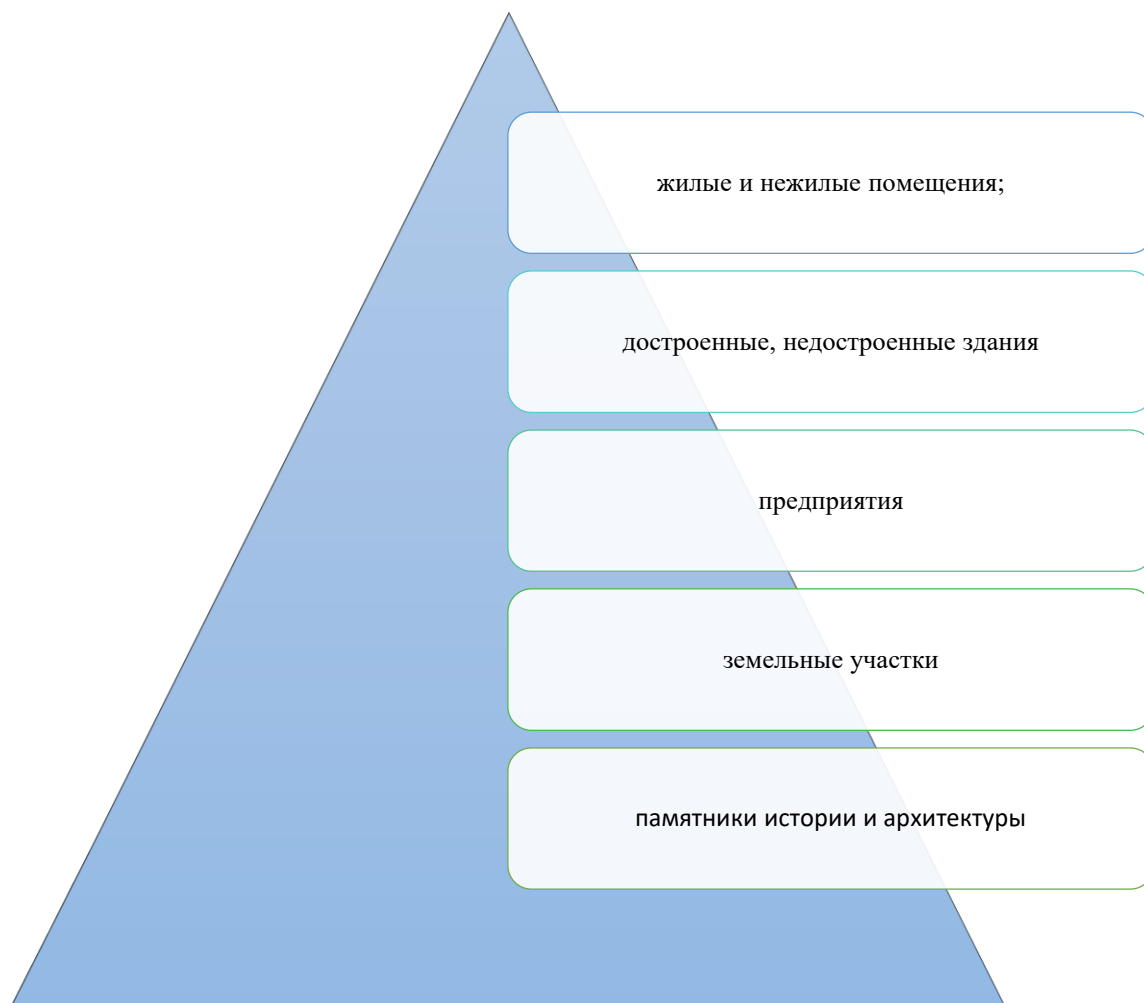


Рис. 3 Виды недвижимости

В современной юридической науке существуют классификации недвижимых вещей в соответствии с самыми различными критериями. Исходя из форм собственности недвижимая вещь может быть либо частной (находится в собственности физического или юридического лица), либо публично-правовой (владельцем является публично-правовое образование).

Объект публично-правовой собственности классифицируются в зависимости от уровня собственника: федеральные, региональные, муниципальные. Существуют смешанные формы собственности, когда недвижимая вещь принадлежит и частному лицу, и публично-правовому образованию.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ точно и понятно определяет, что относится к недвижимым вещам. Мобильные дом различной конструкции (дома на колесах) не относятся к недвижимому имуществу, так как технологии их установки не предусматривают их прочной связи с землей. Также существует возможность перемещать мобильные дома (дома на колесах) без причинения несоразмерного ущерба их назначению, или вообще без ущерба. Разрешительная документация на установку мобильных домов (домов на колесах) не требуется.

Критерий характера потребления и состав собственников и пользователей классифицирует недвижимые вещи на следующие категории:

- жилой фонд,
- нежилой фонд.

К жилому фонду относится недвижимость жилищной сферы, которая обеспечивает запросы населения в месте проживания: жилые дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты. Объекты нежилого фонда используются, как правило, для осуществления предпринимательства.

Недвижимость как объект вещного права имеет свою социальную, материальную значимость и ценность. Законодательство Российской Федерации гарантирует защиту недвижимости. Так в Основном законе России в ст. 35³ прописано то, что гарантируется право частной собственности и указывается, что никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда. Эта норма, безусловно, распространяется и на недвижимое имущество.

³Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС Консультант Плюс

Использованные источники:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС Консультант Плюс.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1994. - № 32. – С. 4518-4534 (ст. 3301). [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=320453&dst=0&rnd=83959E080020C074667AB70D78966904#04185838910738291>.
3. Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2011. № 3. С. 36–38.