МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом

Урок 2. Тема 2**. Организация работы по управлению недвижимостью**

1.1. Понятие имущества и формы собственности

Имущество – совокупность материальных и некоторых нема-териальных активов, обладающих экономической ценностью.

Имущество включает:

- вещи, в т. ч. наличные деньги и документарные ценные бумаги;

- безналичные денежные средства и бездокументарные ценные бумаги;

- имущественные права (ст. 128 ГК РФ).

При этом к имуществу не относятся результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (ст. 1225, ГК РФ). Результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (в т. ч. про-изведения науки, литературы и искусства, программы для ЭВМ, базы данных, изобретения, ноу-хау, товарные знаки и др.), являясь интеллектуальной собственностью, охраняемой законом, имуществом не являются. Однако к имуществу относятся исключительные права на использование результата интеллектуальной деятельности как разновидность имущественных прав.

В состав имущества не входят также и нематериальные блага (ст. 150 ГК РФ). Нематериальные блага (в т. ч. жизнь, здоровье, честь, деловая репутация, семейная тайна, авторство и др.), хотя и охраняются законом, но не могут отчуждаться и имуществом не являются.

Вещи как основная часть имущества являются материальными предметами и относятся к имуществу независимо от того, являют-ся ли они результатом труда человека или созданы природой, но используются людьми в процессе своей жизнедеятельности или предпринимательской деятельности (в т. ч. земля, полезные ископаемые, лесные ресурсы и др.). Вещи должны обладать таким важнейшим признаком, как способность удовлетворять те или иные потребности человека. Режим вещей приобретают только те материальные ценности, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми. Если же материальные предметы не обладают полезными свойствами, или их полезные свойства еще не открыты, если их полезные свойства пока нельзя использовать для удовлетворения потребностей людей (в т. ч. космические тела), то такие пред-меты имуществом не являются.

Вещи в составе имущества классифицируются следующим образом:

1) одушевлённые и неодушевлённые;

2) движимые и недвижимые;

3) родовые и индивидуально-определённые;

4) потребляемые и непотребляемые;

5) делимые и неделимые;

6) простые и сложные;

7) главные вещи и принадлежности;

8) оборотоспособные, ограниченные в обороте, изъятые из обо-рота.

1. К одушевлённым вещам относятся живые существа: как домашние, так и дикие (прирученные животные) (ст. 137 ГК РФ). Особенностью правого режима их использования является требование соблюдения норм морали и нравственности: закон запрещает жестокое обращение с животными, поскольку оно противоречит принципам гуманности. При этом жестокое обращение с животным может стать основанием для его принудительного выкупа и прекращения права собственности.

2. Недвижимые вещи обладают следующими признаками:

- прочная связь с землей;

- невозможность пространственного перемещения;

- без несоразмерного ущерба их назначению (ст. 130 ГК РФ).

К недвижимым вещам относятся:

- земельный участок и участки недр;

- здания и сооружения;

- объекты незавершенного строительства;

- жилые и нежилые помещения;

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Движимыми вещами признаются вещи, не относящиеся к недвижимым вещам, в т. ч. деньги, ценные бумаги.

3. Родовыми признаются те вещи, которые являются заменяемыми, поскольку обладают одинаковыми родовыми признаками (наименование или качества). Индивидуально-определёнными считаются вещи, уникальные по своим качествам. Только на индивидуально-определённую вещь может быть составлен виндикационный иск, т. е. иск со стороны собственника вещи об истребовании этой вещи из чужого незаконного владения.

4. Потребляемыми признаются вещи, которые в процессе использования полностью утрачивают свои потребительские свойства, т. е. либо уничтожаются, либо переходят в иное состояние, перерабатываются.

Непотребляемые вещи, наоборот, при использовании сохраняют свои потребительские свойства, утрачивая их постепенно в процессе амортизации вещей. При этом их потребительские свойства могут восстанавливаться посредством проведённого капитального ремонта.

5. Делимыми признаются вещи, раздел которых в натуре возможен без разрушения или повреждения вещей, а также без изменения их назначения. В результате такого раздела делимая вещь не уничтожается, и за каждой частью сохраняются свойства, присущие целой вещи, но в меньшем объеме.

Наоборот, если раздел вещи в натуре невозможен без разрушения или повреждения вещей, а также без изменения их назначения, то такая вещь признается неделимой (ст. 133 ГК РФ).

Если отношения общей собственности на вещи прекращаются, то делимые вещи подлежат разделу между сособственниками, а неделимые вещи по соглашению сторон или по решению суда передаются одному из сособственников, а другому сособственнику выплачивается денежная компенсация.

6. Сложной признается вещь, если она возникает в результате такого соединения других различных вещей, которое обеспечивает их использование по общему назначению, в т. ч. мебельный гарни-тур, сервиз, библиотека из книг единой тематики, коллекция из предметов единой тематики (ст. 134 ГК РФ).

7. Главной признаётся вещь, которая имеет самостоятельную хозяйственную или иную функцию. Принадлежность не имеет самостоятельной функции, а предназначена для обслуживания главной вещи и связана с ней общим назначением (ст. 135 ГК РФ). Принадлежность необходима для обеспечения сохранности глав-ной вещи либо возможности ее более эффективного использования (например, скрипка и футляр для скрипки). При этом необходимо отличать принадлежности от составных, комплектующих частей, запасных частей, поскольку последние конструктивно связаны с главной вещью и являются её составными элементами. Принадлежность обычно следует юридической судьбе главной вещи.

8. Оборотоспособные вещи – вещи, которые могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (ст. 129 ГК РФ).

Ограниченные в гражданском обороте – вещи, которые могут принадлежать лишь определенным участникам гражданского оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению. Так, для совершения сделок с валютными ценностями (в т. ч. денежные средства иностранных государств, драгоценные металлы: золото, серебро, платина, драгоценные камни, кроме ювелирных украшений) необходимо специальное разрешение.

Изъятые из оборота вещи – вещи, нахождение которых в гражданском обороте не допускается (определенные виды вооружения, ядерная энергия, участки недр и др.).

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками;

- зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

- зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- воинскими и гражданскими захоронениями;

- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ и некоторые другие (ст. 27 Земельного кодекса РФ).

При этом ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий;

- из состава земель лесного фонда;

- в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

- занятые объектами космической инфраструктуры;

- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств и некоторые другие.

К вещам также относятся:

- плоды: продукты естественного развития растений и животных (в т. ч. урожай и приплод);

- продукция: имущество, полученное в результате целенаправленной производственной деятельности (в т. ч. переработанное сырьё, полуфабрикаты, готовая продукция);

- доходы: денежные поступления в результате использования имущества (в т. ч. арендная плата, проценты по вкладу).

Важной частью имущества являются имущественные права, которые делятся на 4 вида: вещные, обязательственные, исключи-тельные и наследственные.

К вещным правам относятся:

- право собственности,

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- сервитут;

- право хозяйственного ведения имуществом;

- право оперативного управления имуществом (ст. 216 ГК РФ).

Сервитут как право ограниченного пользования чужим земель-ным участком может устанавливаться для обеспечения прохода или проезда через соседний земельный участок, строительства или эксплуатации линейных объектов, например, линий электропередачи (ст. 274 ГК РФ). При этом сервитуты могут быть срочными или бессрочными, платными или бесплатными.

К обязательственным правам относятся: право кредитора требовать долг, право акционера требовать дивиденды и др.

Исключительными правами являются право на использование результата интеллектуальной деятельности, право на гонорар.

В составе имущества рассматриваются не только активы, но и пассивы (обязанности, долги). Так, в состав наследства входят не только принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, но и обязанности (ст. 1112 ГК РФ).

Собственность – экономическая категория, отражающая экономические отношения между людьми по поводу производства, распределения, обмена и потребления экономических благ.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 209 ГК РФ).

Право собственности содержит три правомочия:

- владение (фактическое обладание, возможность удержания имущества в собственном владении);

- пользование (потребление, возможность извлечения из имущества доходов или иных полезных свойств);

- распоряжение (определение юридической судьбы имущества, возможность отчуждать или отдавать имущество в залог).

Право владения проявляется в возможности контроля над имуществом, хозяйственного воздействия на него. Право владения может осуществляться также лицом, не являющимся собственником, но владеющим имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения или оперативного управления.

При этом различают законное и незаконное владение, а также давностное владение (ст. 234 ГК РФ). Понятие приобретательной давности предполагает, что определенное лицо (физическое или юридическое), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно им владеющее (движимым имуществом – в течение 5 лет, недвижимым – 15 лет) приобретает право собственности на это имущество.

Право пользования проявляется в возможности извлекать полезные свойства из имущества в процессе его использования, в результате чего имущество или полностью потребляется, или постепенно изнашивается (амортизируется). Право пользования может осуществляться не только собственником, но и другими лицами, получившими это право от собственника.

Право распоряжения проявляется в возможности определения фактической и юридической судьбы имущества: возможности продать, подарить или передать в аренду. Распоряжение может иметь либо временный характер в случае сдачи имущества внаем или внесения его в качестве залога, либо окончательный характер в случае отчуждения в соответствии с договором купли-продажи или внесения в качестве вклада в уставный капитал. К формам распоряжения имуществом, имеющим окончательный характер, относятся также уничтожение вещи или отказ от права собственности на нее.

Распоряжение имуществом возможно и в отсутствии фактического обладания им, так, собственник может уже сданное в аренду и находящееся у арендатора имущество продать его этому аренда-тору. Вместе с этим собственник не всегда свободен в распоряжении своим имуществом: в случае введения процедуры банкротства или ареста имущества его собственник временно не может осуществлять право распоряжения этим имуществом.

Собственник имущества не только имеет определенные права, но должен также нести и бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ). Бремя содержания предполагает обязанность собственника содержать свое имущество в исправном и безопасном для окружающей среды состоянии с точки зрения архитектурно-строительных, эстетических и экологических требований. Вследствие этого обеспечивается гарантия сохранения и умножения духовно-культурного и исторического наследия страны.

В случае ненадлежащего исполнения этой обязанности могут быть введены определенные санкции, например, принудительный выкуп культурно-исторических ценностей, если они содержатся бесхозяйственно, с нарушением установленных требований. Бремя содержания имущества может распределяться между отдельными лицами: в договоре аренды может конкретно оговариваться, какие обязанности по содержанию арендованного имущества несет арендодатель, а какие – арендатор.

Различают следующие основные формы собственности:

- частная (физических и юридических лиц);

- государственная (федеральная и субъектов РФ);

- муниципальная.

Конституция РФ защищает равным образом частную, государственную и муниципальную формы собственности, утверждает равноправие муниципальной собственности с другими формами собственности. Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краёв,областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» обеспечило в свое время самостоятельность муниципальной собственности.

ЗАДАНИЕ:

Прочитать текст Урока 2. Тема 2. **Организация работы по управлению недвижимостью**

**1.1. Понятие имущества и формы собственности**

Записать тему урока в тетрадь и ответить на к. вопросы письменно, записав их:

**-понятие о имуществе и его состав**

**-описать продробно классификацию состава имущества**

**-перечислить виды имущественных прав**

**- описать продробно виды вещных прав**

**- перечислить основные формы собственности**

Отправить на электронную почту.

Рекомендации:

Оформление файла: пишем в теме файла название дисциплины, фамилию, группу, дату.

blohin.alexey74@yandex.ru