

**Современная наука и образование:  
новые подходы и актуальные исследования**

***Петров Константин Сергеевич,***

*старший преподаватель кафедры городского строительства и хозяйства,*

***Кузнецова Дарья Сергеевна,***

*студент кафедры городского строительства и хозяйства,*

***Ульянов Никита Алексеевич,***

*магистр кафедры городского строительства и хозяйства,*

***Кепин Антон Александрович,***

*магистр кафедры городского строительства и хозяйства,*

*ДГТУ,*

*г. Ростов-на-Дону*

***ОСОБЕННОСТИ И ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА***

**Аннотация:** в данной работе изучается вопрос правового регулирования и экономической составляющей недвижимого имущества, его особенностей и признаков.

**Ключевые слова:** недвижимость, право, экономика, собственность, земля, здания.

Недвижимость может рассматриваться не только как объект гражданских прав, но и как экономическая единица, товар. В данном случае оно характеризуется:

- высокая стоимость;
- ограниченное количество;
- роль инвестиций, т. е. потенциального источника дохода;
- уникальность — обладающая индивидуальными характеристиками;
- наличие расходов на содержание (начиная с налога на имущество и т. д.);
- востребован только в условиях стабильной экономики;
- инвестиция, потому что это долговечный продукт, который не теряет ценность и не теряет ее постепенно.

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

Ликвидность недвижимости низкая, потому что сделки с ней сложнее и длительнее, чем с движимыми вещами.

Так, статья 130 ГК [1] содержит понятие и виды недвижимости.

Недвижимость от природы. Эта классификация основана на фактическом критерии — тесная связь с землей. Сюда входят земельные участки, жилые здания, здания, леса, изолированные водоемы, парковочные места (последние с июля 2016 года) и т. д. [3]

Недвижимость по закону. Объекты, которые являются подвижными в естественном физическом смысле, но считаются неподвижными в силу особого указания закона. Это воздушные, морские, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В зарубежном праве понятие недвижимости несколько отличается от отечественного.

Например, в Германии недвижимость включает в себя:

- земельные участки;
- права, связанные с владением землей.

Квартиры, дома и т. д. не считаются недвижимым имуществом по немецкому законодательству.

Недвижимость также включает в себя объекты, подлежащие государственной регистрации, т. е. регистрация воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов. [2]

Это не одно и то же. Личная собственность включает в себя нематериальные активы, такие как мебель и приспособления, такие как посудомоечная машина. Кроме того, все арендаторы могут претендовать на частную собственность.

Недвижимость, это реальная собственность, состоящая из земли, включая все здание, включая флору и фауну и природные ресурсы.

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

Недвижимость имеет три основных категории: жилая, коммерческая и промышленная. Когда речь идет об инвестировании, жилая недвижимость становится менее дорогой для частных лиц.

Недвижимость предоставляет доход и повышение стоимости капитала. Вы можете инвестировать в недвижимость напрямую, покупать землю или недвижимость, или косвенно через покупку акций публично торгуемых инвестиционных фондов (REIT) или ипотечных ценных бумаг (MBS).

Приведенные примеры могут быть сгруппированы в три широкие категории, основанные на ее использовании.

Жилая недвижимость включает в себя неосвоенные земли, дома, кондоминиумы и таунхаусы. Эти объекты могут быть многоквартирными или многоквартирными жилыми домами.

Коммерческая недвижимость включает в себя нежные здания, складские и торговые здания. Эти здания могут быть отдельно стоящими или находиться в торговых центрах.

Промышленная недвижимость включает в себя заводы, бизнес-парки, шахты и фермы. Эти объекты обычно имеют большие размеры, а также железнодорожные линии и гавани. [2]

Домовладение, также являющееся наиболее распространенным видом инвестиций в недвижимость в Штатах. По данным Совета по многоквартирному жилью (NMHC), примерно две трети жителей имеют свой дом. Для этого были предоставлены финансовые средства, необходимые для покупки в кредит.

Современная система инвестирования в недвижимость создает ситуацию, когда в недвижимость катапультируется денежная масса, имеющаяся в системе. Эта возросшая денежная масса затем вновь находит свой путь в сектор недвижимости. Эта бесконечная связь между банковской системой и системой недвижимости создает условия для роста цен на недвижимость.

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

Поскольку фундаментальные основы экономики, т. е. уровень доходов, не меняются, эти растущие цены часто являются пузырьем недвижимости. Этот пузырь лопается, приводя цены вниз на короткий период времени. Однако в долгосрочной перспективе, в силу самой природы этого процесса, инвестиции в недвижимость в конечном итоге подпирают денежную массу и создают самоподдерживающийся и усиливающийся цикл.

Около 80% покупок жилья в развитых странах происходит на заемные деньги. Следовательно, термин «покупка дома» можно считать синонимом слова «ипотека». Это кажется вполне нормальным явлением, пока мы не рассмотрим, как работает современная банковская система.

Банки не ссужают существующие деньги, вместо этого они создают новые деньги, когда они делают кредиты. Поэтому всякий раз, когда банк делает ипотечный кредит, он в конечном итоге создает эти деньги и закачивает их в систему.

Итак, недвижимость — это материальный актив и вид недвижимого имущества. Принадлежности к земле, здания и другие улучшения. Арендаторы и арендаторы могут иметь право на проживание на земле или в зданиях.

### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (редакция от 23.05.2018)// Собрание законодательства РФ. – 31.03.2018. – №7. – Ст. 4.*
2. *Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018)// Собрание законодательства РФ. – 31.03.2018. – №7. – Ст. 8.*
3. *Белов, А.Н. Гражданское право. Том 1. Общая часть. Введение в гражданское право. – М.: Юрайт, 2015. – 528 с.*
4. *Вавин, А.И. Гражданское право. – М.: ЮрИнфоР, 2016. – 384 с.*
5. *Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.*

**Современная наука и образование:  
новые подходы и актуальные исследования**

6. *Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752 с.*
7. *Петров К.С. и др. BIM технологии: как строительная индустрия становится «умнее» // БСТ: бюллетень строительной техники. – 2018. – № 7. – С. 65.*
8. *Петров К.С., Воронцова О.В., Рубанова Е.А., Зленко Е.А. Проблемы повышения энергоэффективности строительной отрасли в Российской Федерации// Инженерный вестник Дона. – 2018. – №4. – URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/).*
9. *Гафарова Л.А. Субъектно-факторный анализ создания и распределения стоимости // Инженерный вестник Дона. – 2013. – №4. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/1970> (доступ свободный)*
10. *Козельский Я. В. Методы оценки недвижимости // Недвижимость. – 2015. – № 7. – С. 25-29.*
11. *Малыхин С. А. Рынок недвижимости в России. – М.: Веста-М, 2012. – 428 с.*
12. *Стерник Г.М Технология анализа рынка недвижимости // Экономикс. – 2015. – № 10. – С. 31-34.*