**«Особенности отдельных видов недвижимости как объектов гражданских прав»**

Важность недвижимости для политической, экономической и правовой системы любого организованного общества невозможно переоценить. За товарными отношениями и производством, за законами и правилами обращения собственности, особого недвижимого имущества, производных групп нематериальных продуктов, хотя они иногда и приобретают особые значения (права собственности, валюта, ценные бумаги и т. д.), всегда стоит государство.

Согласно публичному праву земля, включая почву и ее поверхность, лесные или покрытые водой земли, участки и части, разделенные на земельные условия и различные правовые условия (системы), всегда являются государственной территорией. «Земля - ​​это не только важный производительный капитал страны, но и место, где она живет. Это настоящий «дом» страны, дом всех элементов».

В данный момент вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права приобрели особую востребованность. Сложность и разнообразие объектов недвижимости (земля, водные ресурсы, леса, жилые и нежилые строения и др.), определение и понимание понятий недвижимости, их место в объектах гражданского права определяют многогранность толкования отдельных видов недвижимости. В регулировании этих правоотношений имеется «пробел», требующий детального изучения конкретного предмета.

Между отраслями российского права происходит постоянное взаимодействие, и в связи с потребностями развития риелторских компаний правила, нормы и методы контроля пересекаются.

Законы Российской Федерации в области недвижимости требуют детального анализа отдельных видов недвижимого имущества, подразделяемых на объекты недвижимого имущества и производные от недвижимого имущества. Судебные и арбитражные разбирательства с каждым годом увеличиваются, и некоторые правоотношения, связанные с недвижимостью, показывают важность изучения этой темы.

Определяющее значение имеет анализ структуры понятия недвижимого имущества как объекта гражданских прав, а также определение определения регулирования недвижимого имущества на этапе развития гражданско-правовых отношений.

Кроме того, одним из важнейших направлений изучения являются имущественные комплексы, объект которых является наиболее сложным с точки зрения базовой и структурной структуры (в этом сложность теории и практики современного гражданского права).

Исходя из этого, при определении отдельных видов недвижимости как объектов гражданских прав, необходимо рассмотреть следующие вопросы:

1) анализ аспектов исторического развития (зарубежного и российского) института   недвижимости;

2) изучение понятия  и сущности недвижимого имущества;

3) рассмотрение ряда доктринальных   позиций, связанных с данной категорией гражданских прав   и уточнение понятия недвижимости;

4) выявление проблем регулирования отдельных объектов недвижимого имущества   законодательством РФ;

5) исследование судебно-арбитражной практики, выявление «пробелов», выработка рекомендаций и предложений по совершенствованию законодательного   регулирования   правоотношений в сфере   недвижимого имущества.

При решении данного вопроса объектом исследования является совокупность общественных отношений  в той или иной степени затрагивающих недвижимость.

Предметом исследования при изучении данной проблемы является нормативно-правовая база, содержащая нормы института недвижимого имущества.

В настоящее время в современной юридической литературе появляется все больше специальных работ, посвященных исследованию правового режима недвижимого имущества. Подробно рассматриваются отдельные природные объекты - земельные   участки, участки недр, лесные участки, водные объекты, на   основе которых сложились самостоятельные отрасли законодательства - земельное, горное, водное и лесное.

Следует отметить, что институт недвижимости как объекта гражданских прав появился в России сравнительно недавно и начал упоминаться учеными-цивилистами   России в середине XIX в. (Иоффе О.С., Мейер Д.И., Победоносцев К.П., В.И.Синайский, Г.Ф.Шершеневич, и др.), которые не давали   полного   определения недвижимого имущества, а лишь останавливались на выделении существенных признаков этого понятия или определении перечня ее объектов.

Советское гражданское право отказалось от деления имущества на движимое и недвижимое и, по   - мнению таких ученых, как Венедиктов А.В., Козырь М.И., Новицкий   И.Б., Покровский И.А., лишь с принятием определенных законодательных актов к началу 90-х гг. XX в. первоначальная классификация была восстановлена.

Вопросам исследуемой темы посвящены работы следующих ученых-цивилистов современности: Абрамова М.В., Болтанова Е. С. Брагинский М. И., Витрянский В.В., Гонгало Б.М., , Гришаев С. П., Козырь О.М., Маковский А. Л., Петров Е. Ю., О.Е.Романов, Смышляев Д.В., Суханов Е.А., Субботин М.В. и др.

Стремление граждан (юрисдикций) стать собственниками недвижимости является не только проявлением психологического стремления личности к обособлению от государства и власти, но и проявлением низкого уровня и значимости инклюзивности. Конституционные гарантии прав работодателей, единства экономического пространства, свободы товаров, услуг и экономических ресурсов, поддержки принципов конкуренции и свободы экономической деятельности должны быть ратифицированы до их реализации. На протяжении тысячелетий деятельность государства, юридическая практика и основные понятия частного права находили отражение в повседневной жизни людей. Основные принципы гражданского права возведены по своему характеру в основные принципы личного права, что обеспечивается не только их юридическими декларациями (ст. 1 ГК РФ), но и правом на обеспечение права собственности.

Объекты гражданских прав закономерно занимают центральное место в научной, законодательной и правоприменительной областях юриспруденции. В этой связи, необходимо не только определить потенциальное общее количество всех других материальных благ, включенных в экономический оборот, но и определить степень духовного развития и цивилизованности общества на основе этого общего количества, приоритетов и (что не менее важно) характер экономических и правовых отношений.

Недвижимость всегда была предметом постоянного внимания юридической науки. Легализация частной собственности в современном российском гражданском праве распространяется не только на весь объект недвижимости, но даже на отдельные группы этих объектов, в некоторой степени, включая весь коммерческий оборот системы недвижимости. Цивилистическое научное сообщество активно устремилось в развитие учения о недвижимых вещах. Появились монографические и диссертационные исследования, многочисленные комментарии и научные статьи (М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, В.С. Ем, И.Д. Кузьмина, В.А. Лапач, А.Л. Маковский, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др.). Принятие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельного кодекса РФ в дальнейшем стимулировало научную мысль о недвижимых объектах гражданских прав.

В последнее время описание и классификация объектов недвижимости вышли за рамки базового уровня «природной недвижимости» и «юридической недвижимости» и в целом достигли базового уровня понимания и признания ее сложности и наличия определенных структурных связей.

За последние два десятилетия в большом количестве научных публикаций неоднократно рассматривались данные вопросы с разных точек зрения.

В то же время в регулировании отношений, связанных с недвижимым имуществом, возникло большое количество споров и нерешенных вопросов на стыке отношений между отраслями российского права: гражданским и земельным, гражданским и лесным, гражданским природоохранным и водным. Более того, в сфере гражданского права многие проблемы теоретически не решены должным образом, особенно в отношении объектов недвижимости (участок-строительство, здание-жилой дом и т.п.).

В связи с этим, подводя итог исследованию данной темы, можно предложить некоторые способы совершенствования законодательства в области регулирования правоотношений:

1. Из перечня объектов недвижимого имущества, содержащегося в ст. 130 ГК РФ, следует исключить такие объекты, как леса, многолетние насаждения, а также обособленные водные объекты и внести в Лесной и Водный Кодексы РФ соответствующие изменения, так как объектами недвижимости являются не сами леса и водные объекты, а те земельные участки, на которых они расположены.

Концепция гражданского законодательства о недвижимом имуществе также проистекает из необходимости исключения лесов и многолетних растений из списка недвижимого имущества, поскольку даже в законодательном определении понятия "лесной фонд" речь идет не о самой лесной растительности, а об участке, на котором она расположена."

В ст. 130 ГК РФ к разряду объектов недвижимости отнесены также обособленные водные объекты. С учетом вышесказанного, предлагается замкнутый водный объект как объект недвижимости из ст. 130 ГК РФ исключить и внести соответствующие изменения в Водный Кодекс РФ.

2) Дополнить ст. 130 ГК РФ указанием новых объектов недвижимого имущества с целью детализации их правового режима. К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые), так как в юридической литературе получила распространение точка зрения, в соответствии с которой помещение является недвижимостью в силу закона, когда готовился и принимался новый ГК, нежилые помещения не признавались объектом недвижимости.

3) Имущественные комплексы (в том числе предприятия), являясь особыми объектами гражданских прав, в силу собственной конструкции элементно-структурных отношений не могут быть недвижимыми вещами (недвижимостью), равно как распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов.

На законодательном уровне необходимо придать объекту недвижимости имущественного комплекса особый статус, поскольку недвижимость, входящая в состав имущественного комплекса самостоятельно или как часть сложной вещи, следует своей собственной правовой судьбе в рамках самостоятельного правоотношения.

В контексте развития рыночных отношений, государству следует уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимостью; приводить нормативные акты в соответствие с реальностью и устранять их несоответствия.