**Изучите лекцию и ответьте на вопросы:**

1. Что такое гражданско-правовой договор?
2. Какие виду договоров можно выделить в гражданском праве?
3. Назовите стороны гражданско-правовых договоров.
4. В чем состоит значение государственной регистрации предпринимателей?
5. Что такое лицензирование?
6. Назовите организационно-правовые формы предпринимательской деятельности.
7. Дайте определение имущественным правам.
8. Какие формы собственности существуют в РФ?

**Гражданско-правовые договоры**

Гражданско-правовыми договорами называют все договора, которые подпадают под нормы Гражданского кодекса. Вторая часть ГК РФ полностью посвящена заключению различных видов договоров:

направленных на передачу имущества и имущественных прав (купля-продажа, поставка, мена, дарение, аренда);

об оказании разного рода услуг (перевозки, агентирования, хранения, страхования);

о выполнении работ (строительный и бытовой подряд, проектные и изыскательские работы).

Сторонами гражданско-правовых договоров могут быть субъекты РФ, государственные и муниципальные учреждения, юридические лица, индивидуальные предприниматели и обычные физические лица.

В том случае, когда обе стороны гражданско-правовых договоров являются субъектами предпринимательской деятельности, они действуют на равных, следуя своей основной цели – получению прибыли. Здесь действуют законы рынка и свободной конкуренции.

Интересы государства и муниципальных органов в отношениях с бизнесменами дополнительно к положениям ГК РФ защищают специальные правовые нормы (законы, постановления и приказы ведомств, инструкции).

А что происходит, когда гражданско-правовой договор заключают с обычным физическим лицом? Ведь нормы трудового права не распространяются на такие договорные отношения. И вообще – почему работодатель может быть заинтересован в выполнении работ и оказании услуг внештатным работником, формально ему не подчиняющемся?

Плюсы и минусы гражданско-правового договора для работодателя

Собственно, в гражданско-правовых договорах нет такой стороны как «работодатель». В зависимости от вида услуги, которую ему оказывают, он может называться заказчиком, принципалом, грузоотправителем.

И все же, на практике в гражданско-правовых договорах с физическим лицом стороны часто воспринимают друг друга как стороны трудовых отношений (недаром такие договора называют еще гражданско-правовыми договорами с персоналом), поэтому продолжим использовать понятия «работодатель» и «работник».

При необходимости в какой-либо услуге или объеме работ работодатель заинтересован привлечь работника не по трудовому, а по гражданско-правовому договору просто потому, что ему это выгодно:

Временного исполнителя не надо брать в штат, в то время как со штатным работником, по общему правилу, надо заключать бессрочный трудовой договор, а значит, обеспечить его постоянной работой.

Исполнителю услуги по гражданско-правовому договору не надо создавать безопасные условия труда, обеспечивать его оборудованием и инструментами (но стороны могут договориться по-другому).

Заказчик оплачивает не рабочее время исполнителя, а только результат работ или оказания услуги, при этом за нарушение сроков исполнитель может быть обязан уплатить пеню.

Размер страховых взносов за работника, которые работодатель выплачивает за свой счет, в случае с исполнителем по гражданско-правовому договору, немного меньше (взносы в ФСС выплачивать надо, только если такое условие есть в договоре).

На исполнителя по гражданско-правовому договору не распространяются социальные гарантии (отпуск, больничный, декретные выплаты, пособие при увольнении).

И все-таки, работодатель в редких случаях может обойтись вообще без постоянных работников. Например, работников, занятых на производстве или в длительном технологическом цикле, лучше иметь в штате. Не получится принять по гражданско-правовому договору работников, на которых распространяется полная материальная ответственность (продавцов, кассиров, кладовщиков и др.). Кроме того, далеко не все трудовые функции можно подвести под оказание услуг и выполнение работ.

Если характер бизнеса таков, что требует введения в работу или взаимодействия со штатными работниками, то временный сторонний исполнитель может оказаться не лучшим вариантом. Так что рекомендуем работодателям придерживаться золотой середины и заключать гражданско-правовые договора только тогда, когда в этом есть необходимость и позволяет характер работ или услуг.

Уместным будет заключить договора гражданско-правового характера с переводчиком, программистом, автором текстов, рекламщиком, дизайнером, консультантом или экспертом в какой-либо области. Можно заказать стороннему исполнителю уборку территории, ремонт помещения, перевозку грузов, подрядные работы. Торговые компании могут привлекать на основе гражданско-правовых договоров агентов по продаже и торговых представителей для получения новых клиентов.

**Правовой режим предпринимательской деятельности**

Правовой режим предпринимательской деятельности можно определить как совокупность предусмотренных законом и учредительными документами прав и обязанностей предпринимателя, осуществление которых способствует достижению конкретной, специфической цели правового регулирования.

Если говорить о правовом режиме предпринимательской деятельности в целом, предприниматель наделен совокупностью прав и обязанностей, в том числе перед государством, в целях достижения баланса частных и публичных интересов. В своей повседневной деятельности предприниматель руководствуется принципом: дозволено все, кроме того, что прямо запрещено. Запреты и ограничения устанавливаются главным образом в публичных интересах и определяют пределы осуществления права заниматься предпринимательской деятельностью.

В зависимости от этапов реализации права на осуществление предпринимательской деятельности выделяется правовой режим легитимации предпринимательства (регистрационный и лицензионный режим) и правовой режим осуществления предпринимательской деятельности.

В зависимости от содержания регулируемых отношений можно говорить о налоговом, таможенном режиме, режиме внешнеэкономической и иной деятельности предпринимателя.

В свою очередь, различаются общий и специальные налоговые режимы. Например, одним из видов специальных налоговых режимов является упрощенная система налогообложения субъектов малого предпринимательства.

Если нормы-ограничения распространяются на всех или большинство предпринимателей, действует общий режим, если же на часть из них и при этом отмечается тенденция к сокращению меры вмешательства государства в экономику - действует особый (специальный режим).

По этому критерию регистрационный режим является общим, а лицензионный - специальным (особым). Регистрационный режим введен в целях контроля за созданием и деятельностью предпринимателей. Важное значение придается регистрации предпринимателей - индивидуальных и юридических лиц, единым реестрам юридических и физических лиц как источникам информации. Эта информация представляется налоговыми органами в установленном порядке заинтересованным лицам, государственным внебюджетным фондам, органам статистики.

Государственная регистрация предпринимателей основывается на принципах публичности, открытости информации о зарегистрированных хозяйствующих субъектах; достоверности содержащихся в реестре сведений; конститутивности самого факта регистрации. Государственная регистрация имеет правообразующее значение. С ней связано приобретение организацией статуса юридического лица, а физическим лицом - статуса индивидуального предпринимателя.

Лицензирование существует прежде всего как форма контроля за тем, чтобы на рынке появлялись хозяйствующие субъекты, способные действовать на профессиональной основе. Лицензирование направлено на предотвращение возможного вреда от непрофессиональной предпринимательской деятельности.

В зависимости от политики, которую государство проводит по отношению к субъектам рынка в целях поддержки конкуренции и пресечения монополистической деятельности, выделяется режим поддержки субъектов малого предпринимательства и режим особого контроля за субъектами, действующими в условиях естественной монополии, и за обычными (временными) монополистами.

Если сравнивать режим осуществления деятельности в обычных условиях и в особых экономических зонах, в таких зонах (промышленно-производственных, технико-внедренческих) действует льготный режим предпринимательства.

Организационно-правовая форма предпринимательской деятельности - совокупность имущественных и организационных отличий, способов формирования имущественной базы, особенностей взаимодействия собственников, учредителей, участников, их ответственности друг перед другом и контрагентами.

Организационно-правовые формы предпринимательской деятельности:

* хозяйственные товарищества (полные и коммандитные),
* хозяйственные общества (с ограниченной ответственностью, с дополнительной ответственностью, акционерные),
* производственные кооперативы,
* государственные и муниципальные унитарные предприятия

Перечисленные организации по законодательству Российской Федерации являются коммерческими. Помимо коммерческих, действующим законодательством предусмотрена возможность создания организаций некоммерческих.

Некоммерческие организации могут создаваться в форме:

* общественных и религиозных организаций (объединений)
* некоммерческих партнерств,
* учреждений,
* автономных некоммерческих организаций,
* социальных, благотворительных и иных фондов, ассоциаций и союзов,
* в других формах, предусмотренных федеральными законами.

В том случае, если некоммерческой организации законом или уставом предоставлено право заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей целям, ради которых эта организация создана, прибыль от такой деятельности не распределяется между ее участниками, а направляется на достижение уставных целей.

ОПФ хозяйствующих субъектов, являющихся юридическими лицами-коммерческими организациями

* Товарищества
* Полные товарищества
* Товарищества на вере
* Товарищества с ограниченной ответственностью

Общества

* Общества с ограниченной ответственностью
* Общества с дополнительной ответственностью

Акционерные общества

* Открытые акционерные общества
* Закрытые акционерные общества

Унитарные предприятия

* Унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения
* Унитарные предприятия, основанные на праве оперативного управления

Прочие

* Производственные кооперативы
* Крестьянские (фермерские) хозяйства

ОПФ хозяйствующих субъектов, являющихся юридическими лицами-некоммерческими организациями

* Потребительские кооперативы
* Общественные объединения (в том числе религиозные объединения)
* Общественные организации
* Общественные движения
* Органы общественной самодеятельности
* Политические партии
* Фонды (в том числе общественные фонды)
* Учреждения (в том числе общественные учреждения)
* Государственные корпорации
* Некоммерческие партнерства
* Автономные некоммерческие организации
* Общины коренных малочисленных народов
* Казачьи общества
* Объединения юридических лиц (ассоциации и союзы)
* Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств
* Территориальные общественные самоуправления
* Товарищества собственников жилья
* Садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества

ОПФ хозяйствующих субъектов без прав юридического лица

* Финансово-промышленные группы
* Паевые инвестиционные фонды
* Простые товарищества
* Представительства и филиалы
* Индивидуальные предприниматели

Государственное регулирование предпринимательской деятельности может быть прямым (директивным) и косвенным (экономическим). В правовых актах содержится масса директивных правил в отношении различных аспектов предпринимательской деятельности. Прямое государственное регулирование можно рассматривать по следующим направлениям:

* установление требований, предъявляемых к предпринимательской деятельности;
* установление запретов на те или иные проявления при ее осуществлении;
* применение государством санкций и мер ответственности;
* создание хозяйствующих субъектов, их реорганизация и ликвидация (например, унитарных предприятий);
* заключение договоров в целях обеспечения целевых программ и иных государственных нужд и др.

В рыночных условиях хозяйствования приоритет отдается косвенным методам регулирования с применением различных экономических рычагов и стимулов. Косвенное государственное регулирование может как стимулировать те или иные виды предпринимательства (через предоставление льгот при налогообложении, кредитовании и т.п.), так и быть направлено на дестимулирование деятельности.

**Имущественные права**

Имущественные права - это субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). Имущественными правами являются правомочия собственника, право оперативного управления и обязательственные права (в из числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственного права.

1. В качестве объектов гражданских правоотношений выступают вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

|  |
| --- |
| Вещи |
|
| *недвижимые* | *движимые* |
| земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без непосредственного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты | не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги  |
|

2. Одним из основных понятий гражданского права является *понятие «собственность»*.

*Собственность* — *это отношение лица к принадлежащей ему вещи как к своей*. При этом несобственники данной вещи относятся к ней как к чужой.

*Формы собственности в РФ*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Формы собственности и их субъекты | Определение понятияи объект права собственности | Источникиправа собственности |
| ***Частная собственность физического лица*** | *Форма собственности, при которой средства и результаты производства принадлежат физическим лицам.*Это любое имущество, за исключением того, что в соответствии с законом исключено из права частной собственности. Количество и стоимость имущества не ограничиваются, кроме случаев, установленных законом | Труд физического лица в качестве наемного работника; собственная экономическая деятельность, не направленная на извлечение прибыли; предпринимательская деятельность |
| ***Частная собственность юридического лица*** | *Форма собственности, при которой средства и результаты производства принадлежат юридическим лицам.*Это любое имущество, за исключением того, что в соответствии с законом не может принадлежать юридическим лицам. Количество и стоимость не ограничиваются, кроме случаев, установленных законом | Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности |
| ***Государственная собственность РФ или ее субъектов*** | *Форма собственности, при которой государству принадлежат средства и продукты производства*.Это имущество, которое принадлежит всему обществу в целом. | Земля и природные ресурсы, не находящиеся в собственности у граждан.Налоги, пошлины и сборы — это правовые формы изъятия у части собственников определенной доли их имущества для общегосударственных нужд[[1]](file:///C%3A%5CDocuments%20and%20Settings%5CAdmin%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C05%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%5C05%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%5C5.8%20%D0%98%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B8%20%D0%BD%D0%B5%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20-%20%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D1%82%5C5.8%20%D0%98%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B8%20%D0%BD%D0%B5%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0.docx#_ftn1). |
| ***Муниципальная собственность*** | *Имущество, принадлежащее городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.*Это имущество предназначено для удовлетворения общих интересов жителей муниципального образования | Выделена из государственной собственности и во многом схожа с ней по источникам |

Особые способы приобретения права собственности:

— реквизиция (от лат. requisitio — требование) — принудительное изъятие частного имущества в собственность государства или во временное пользование;

— конфискация (лат. confiscatio) — принудительное и безвозмездное изъятие в собственность государства всего или части имущества;

— национализация (лат. natio — нация, народ) — переход из частной собственности в собственность государства земли, промышленности, транспорта, связи, банков и т.д.

**Право собственности на движимые и недвижимые вещи, деньги, ценные бумаги**

Понятие права собственности на движимое и недвижимое имущество. В гражданском праве вещи традиционно подразделяются на движимые и недвижимые. Причиной существования такой дифференциации служит отнюдь не связь недвижимого имущества с землей или другие подобные признаки. Вещи, относящиеся к категории недвижимости, обычно обладают значительной стоимостью и, следовательно, значимостью для отдельного человека и общества и государства в целом. Другими словами, государство не может оставить без особой опеки процесс владения, пользования и распоряжения самыми важными вещами. Поэтому оно устанавливает для них особый правовой режим, направленный на предотвращение злоупотреблений в сфере их оборота. Именно в этом заключается причина и смысл выделения категории недвижимого имущества, и это объясняет, почему в законодательстве к категории недвижимости относятся воздушные и морские суда, космические корабли и т.п.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ к недвижимым вещам (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (первый признак недвижимости), т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (второй признак недвижимости), в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. В случае отделения от земли такие объекты теряют обычное назначение и, соответственно, значительно понижаются в цене. Так, при продаже жилого дома "под снос" фактически речь идет о продаже строительных материалов, из которых дом состоял. Одним словом, перемещение данных объектов невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и цепные бумаги, признаются движимым имуществом.

Право собственности на движимое имущество – совокупность правовых норм (правовой подинститут), регулирующих особенности владения, пользования и распоряжения движимым имуществом.

Право собственности на недвижимое имущество – совокупность правовых норм (правовой подинститут), регулирующих особенности владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Право собственности на движимое имущество. Движимое имущество обычно отчуждается и приобретается без особых формальностей. Особенностей владения и пользования движимым имуществом также немного. Существование категории движимого имущества обусловлено выделением и установлением особого правового режима для недвижимости.

Особенности владения и пользования движимым имуществом.

1. В основном для движимых вещей свойственно деление на индивидуально-определенные и родовые вещи. Родовые вещи определяются родовыми признаками (число, вес, мера) и никак не выделяются из себе подобных: зерно, мука, ситец, деньги и т.д.

Индивидуально-определенные вещи – это вещи, которые отличаются от других подобных конкретными, особенными, индивидуальными, т.е. присущими только им, характеристиками: антикварная ваза, выполненная в одном экземпляре, автомобиль под конкретным номером, тоже зерно, но сложенное и опечатанное на складе по вполне определенному адресу.

Вещам разных категорий свойственны разные правила о переходе права собственности в случае их передачи от одного лица к другому. Представьте, что вы одолжили соседке килограмм сахара с условием возврата (вещь, определенная родовыми признаками). Кто стал собственником этого сахара с момента передачи? Если бы им остались вы, соседка должна была бы возвратить вам тот же самый одолженный ей сахар и не могла бы использовать его по назначению и распорядиться им. На самом деле в момент передачи вещей, определенных родовыми признаками, право собственности на них переходит к их фактическому обладателю. Вы же приобретаете право требовать возврата такого же количества таких же вещей (в противном случае их передача потеряла бы всякий смысл).

При передаче правомочия пользования индивидуальноопределенными вещами право собственности остается у их первоначального собственника. С этим связан тот факт, что при гибели индивидуально-определенной вещи право собственности прекращается и бывший собственник может требовать только возмещения убытков, в то время как родовые вещи в случае гибели могут быть заменены другими вещами этого рода.

Кроме того, предметом одних договоров могут быть только родовые вещи (например, договор займа – возвращать мы будем не те же самые купюры, которые взяли), а предметом других – только вещи, определенные индивидуальными признаками (невозможно отдать в аренду колбасу).

2. Только для движимого имущества характерны такие способы приобретения права собственности, как находка и клад.

3. Особые правила установлены для оборота такой разновидности движимых вещей, как ценные бумаги и деньги.

4. Своеобразием отличается правовой режим валютных ценностей (иностранной валюты; ценных бумаг в иностранной валюте; драгоценных металлов – золота, серебра, платины и металлов платиновой группы; природных драгоценных камней – алмазов, рубинов, изумрудов, сапфиров и александритов, а также жемчуга, за исключением ювелирных и других бытовых изделий из этих камней и лома таких изделий). Валютные ценности имеют более сложную оборотоспособность.

Право собственности на недвижимое имущество.

1. С целью предотвращения злоупотреблений с недвижимостью законодательством установлена осложненная оборотоспособность данной категории имущества.

Право собственности и другие вещные нрава на недвижимые вещи, ограничения этих прав (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда), их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами по государственной регистрации.

Государственная регистрация прав па недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Это означает, что любой договор в отношении недвижимого имущества считается заключенным и порождает правовые последствия только после государственной регистрации. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории РФ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества.

Государственная регистрация сделки с недвижимостью возможна двумя способами. В первом случае стороны договора, не удостоверяя его нотариально, вместе лично подают заявление о регистрации сделки. Во втором – это может также самостоятельно сделать лицо, к которому переходят права по договору, однако для этого нужно иметь на руках нотариально удостоверенный договор.

После приема документов, необходимых для регистрации, осуществляется правовая экспертиза документов, проверка законности сделки и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. С этого момента сделку в отношении недвижимого имущества можно считать заключенной, а переход прав – свершившимся.

Сведения, содержащиеся в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются открытыми и доступными для любого заинтересованного лица. Именно в этом и заключается смысл ведения данного реестра. Теперь любое лицо может получить необходимую информацию об интересующем его объекте недвижимости. Обладать информацией очень важно, например, перед покупкой данного имущества, заключением в его отношении другой сделки. Продавец, например, может умолчать, что какие-либо третьи лица имеют права на данное имущество (например, оно заложено, отдано в аренду, кто-то имеет право проживания в квартире, ставшей объектом купли- продажи), и в таком случае покупатель окажется в затруднительном положении – он приобретет не то, на что он рассчитывал. Теперь положение покупателя стало более устойчивым.

2. Основным видом недвижимого имущества является земля и другие природные ресурсы (недра, водные объекты, леса и др.). Значимость данных объектов столь велика, что государство установило абсолютно уникальный правовой режим пользования и распоряжения ими.

Суть его заключается в том, что земля, недра, воды и другие являются основой для жизнедеятельности общества. В то же время эти ресурсы ограничены, а главное, при неграмотном использовании могут деградировать или быть уничтожены. Однако зачастую собственник ресурсов не заботится об их сохранении, его интересует сиюминутное получение прибыли, а не экологическая обстановка.

Осознавая это, государство идет на серьезное ограничение свободы в сфере использования и распоряжения землей и природными ресурсами и ставит саму возможность нахождения земли в собственности у определенного лица в зависимость от рациональности ее использования. Что входит в понятие "рациональное" – определяется самим государством.

Нормы, регулирующие правовой режим использования земель и других природных ресурсов, настолько своеобразны, что составляют самостоятельные отрасли права – земельное, природоресурсное, экологическое (последнее регулирует природоохранный аспект использования природных ресурсов).

В чем заключается специфика правового режима пользования и распоряжения землей?

Прежде всего, следует отметить, что предметом регулирования земельного права являются отношения, складывающиеся по поводу земли (и других природных ресурсов), находящейся в системе экологических связей с окружающей природной средой, т.е. не изъятой из природы. Самосвал земли уже не будет являться ни таким объектом, ни недвижимым имуществом вообще, а его правовой режим определяется общими нормами о праве собственности.

В соответствии с законодательством земля может принадлежать на праве собственности как государству или муниципальному образованию, так и юридическим лицам и гражданам. Однако Гражданский кодекс РФ установил презумпцию (предположение) нахождения земли в государственной собственности: земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, признается государственной собственностью. Данное правило исключает существование не принадлежащей никому земли и, соответственно, произвол третьих лиц в ее отношении.

В отечественном законодательстве закреплен принцип целевого использования земли. Все земли РФ подразделяются на определенные категории:

1) сельскохозяйственного назначения;

2) населенных пунктов (городов, поселков, сельских населенных пунктов);

3) промышленности, транспорта, связи, радиовещания, энергетики, обороны и т.п. (земли промышленного назначения);

4) природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) лесного фонда;

6) водного фонда;

7) запаса.

У земель каждой категории существует свое назначение, что видно из названия категорий. Так, земли сельскохозяйственного назначения должны использоваться для нужд сельского хозяйства, земли лесного фонда – для нужд лесного хозяйства и т.п. В соответствии с законодательством земельные участки должны использоваться только в строгом соответствии с его целевым назначением. Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, определенным при оформлении права на участок, строго запрещено и влечет применение ответственности, вплоть до изъятия участка.

В законодательстве о земле закреплен принцип рационального использования земли. С одной стороны, это означает, что собственник земельного участка обязан использовать его по назначению, а его неиспользование может повлечь применение мер ответственности. Существование данного правила вызвано ограниченностью земель, а также тем, что неиспользование земли ведет к ее деградации (зарастанию, заболачиванию, засолению, эрозии и т.п.). С другой стороны, данный принцип ориентирует пользователя земли на такое ее использование, которое обеспечивает сохранение и улучшение ее качеств и не ведет к деградации.

Остальные нормы земельного права, регулирующие использование и оборот земли каждой категории, подчиняются и вытекают из указанных выше принципов.

3. Особым видом недвижимого имущества являются жилые помещения. Это имущество также обладает существенной значимостью для общества: каждому человеку нужно где-то жить, а жилье – дорогое. Этим обусловлено установление государством особого правового режима использования и оборота жилых помещений, суть которого выражена в правиле: жилье должно использоваться по назначению, т.е. для проживания граждан, предоставление в жилых домах помещений для нужд промышленного производства запрещается.