Недвижимостью в римском праве считались не только земельные участки (praedia и fundi), недра земли, а также все, что было создано чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной или имущественной частью поверхности земли (res soli)[2]. В Древней Руси недвижимое имущество в отношении правого режима относилось в большей степени к публично-правовым, чем к частноправовым объектам; по словам В. М. Владимирского – Буданова: «земля есть территория государства, земля же есть объект частного права групп лиц, составляющих государство. Городская община Киева владеет окружающими ее лесами, это все ее территория, но вся она владеет сообща». Нормы, в особенности, обычного права касались в первую очередь земли, так как строения, насаждения и иные объекты недвижимости по правовому статусу были словно «слиты» с землей. Впервые термин «недвижимое имущество» появился в п. 3 ст.7 Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. На данном этапе развития правовой режим недвижимого имущества РФ имеет свои особенности, которые будут рассмотрены далее [3].

Стоит отметить, что правовой режим представляет собой особый порядок регулирования общественных отношений, отраженный в нормативно-правовых актах и направленный на максимальное обеспечение интересов субъектов права. Прежде чем перейти к особенностям правового режима недвижимого имущества необходимо обозначить общие признаки недвижимого имущества:

1. Недвижимой признаётся та вещь, которая прочно связана с землей;
2. Установлены особые правила в отношении оборота недвижимого имущества.
3. Для большинства сделок с недвижимостью требуется соблюдение письменной формы в виде **одного документа,** иначе сделка признаётся недействительной;
4. Недвижимое имущество может быть приобретено в собственность по давности владения не ранее, чем по истечении 15 лет [1].

Правовой режим недвижимого имущества характеризуется несколькими элементами, закрепленными в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Во-первых, необходимость государственной регистрации и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (ст. 131 ГК РФ).

Во-вторых, обязательство, предметом которого является недвижимость, по общему правилу исполняется в месте ее нахождения. При этом ГК РФ допускает и детально регламентирует случаи, когда место исполнения обязательства не определено законом, иными правовыми актами или договором, не явствует из обычаев (ст. 316 ГК РФ). Например, если место не определено по обязательству передать земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество - в месте нахождения такого имущества.

В-третьих, право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество или передаваемое по договору возникает с момента государственной регистрации этой недвижимости (ст. 219 ГК РФ) либо перехода права собственности на нее к покупателю (ст. 551 ГК РФ) [4].

В-четвертых, установлен особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи (ст. 225 ГК РФ). Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

В-пятых, установлены более длительные сроки приобретения в отношении недвижимого имущества (ст. 234 ГК РФ), а также особый порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст. 349 ГК РФ ); распоряжения государственным и муниципальным предприятием принадлежащим им недвижимым имуществом (ст. 295 ГК РФ ).

В-шестых, предусмотрен особый порядок сделок с недвижимостью, предусматривающие зависимость прав на земельный участок от прав на недвижимость. Например, при аренде зданий, сооружений и предприятий одновременно покупателю с передачей права собственности на них передаются и права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Но если, например, сдается в аренду часть земельного участка, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью в соответствии с условиями договора, если условия отсутствуют, то действует право ограниченного пользования (сервитут) (ст. 552, ст. 553, ст. 652, ст. 653 ГК РФ.).

Завершая данную тему, необходимо отметить и правовое значение государственной регистрации недвижимости, осуществляемой в соответствии со ст. 131 ГК РФ и Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ: 1) признаётся государством юридическим актом, влекущим изменение правового статуса недвижимости; 2) государственная регистрация является доказательством и подтверждением существования соответствующего права; 3) даёт право ознакомления об объекте недвижимости заинтересованному лицу Едином государственном реестре.

**Литература**

1. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. М.:Статут, 2016. 511с.
2. Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права. Учебник. М.: Проспект, 2020. 272 с.
3. Российское законодательство Х-ХХ веков: 9 т. Т 1: Законодательство. Древней Руси. М.: Юрид. лит., 1984. 432 с.
4. Правовой режим недвижимого имущества как объекта гражданских прав: <https://jurkom74.ru/ucheba/pravovoy-rezhim-nedvizhimogo-imuschestva-kak-obekta-grazhdanskich-prav>