

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

Рабочая тетрадь
для практических занятий
по направлению подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»

Владикавказ, 2021

Составитель – **Рогова Т.А.**

Рецензент – *Басиев С.С.*, д.с.-х.н., ФГБОУ ВО Горский ГАУ, профессор кафедры земледелия, растениеводства, селекции и семеноводства

Рогова Т.А. Типология объектов недвижимости / Рабочая тетрадь для практических занятий по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Т.А. Рогова. – Владикавказ: Издательство ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет», 2021, – 56с.

Рассматриваются основные принципы и признаки классификации объектов недвижимости, в зависимости от функционального назначения, целей государственного кадастрового учета и кадастровой оценки. Изучаются типологические характеристики объектов недвижимости, подлежащие внесению в кадастровые и технические паспорта объектов, учитываемые при постановке на кадастровый учет, оценке объектов недвижимости, регистрации прав на них.

Каждая тема снабжена конкретными заданиями для самостоятельной работы, даны методические указания и рекомендации по их выполнению. Рабочая тетрадь к практическим занятиям предназначена для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02. Землеустройство и кадастры, ее можно рекомендовать и специалистам, самостоятельно изучающим типологию объектов недвижимости. Данное издание подготовлено по дисциплине «Типология объектов недвижимости» в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования от 12 августа 2020 г. №978.

Рекомендовано Центральным учебно-методическим советом ФГБОУ ВО Горского ГАУ в качестве рабочей тетради для практических занятий от 29 апреля 2021 г. протокол №8.

© *Рогова Т.А.*, 2021
© *Издательство ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет»*, 2021

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость является основой национального богатства и «двигателем» экономического роста страны, ее сфера многогранна и широко представлена, и связана со многими областями человеческой деятельности. Будущие специалисты в области учета и оценки недвижимости должны знать основные принципы и признаки классификации объектов недвижимости: по типами, видам в зависимости от функционального назначения, целей государственного кадастрового учета и кадастровой оценки.

Основная задача типологии объектов недвижимости в кадастровой деятельности, изучить типологические характеристики объектов недвижимости, которые подлежат внесению в кадастровые и технические паспорта объектов, учитываются при постановке на кадастровый учет, оценке объектов недвижимости, регистрации прав на них.

Общие положения

Типология объектов недвижимости дает четкое представление о последовательности ведения кадастровых работ, типологической классификации, объемно-планировочных характеристиках и номенклатуре архитектурно-строительных объектов недвижимости. Изучаются классификация земельных участков, сведения о лесах, водных объектах, иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, а также признаки и принципы классификации объектов недвижимости для государственной кадастровой оценки.

Типология - метод научного познания, в основе которого лежат расчленение систем, объектов и их группировка с помощью обобщенной модели или типа. Это классификация, цель которой:

- построение иерархических систем классов и их подклассов на основе отдельных признаков, не свойственных самим объектам (название, число) или присущих им;
- систематика, предполагающая максимально полную и расчлененную классификацию данного множества объектов с фиксированной иерархией единиц описания;

- таксономия, в рамках которой специально исследуются и обосновываются принципы рациональной классификации и систематики.

По способу построения различают эмпирическую и теоретическую типологии. В основе эмпирической типологии лежат количественная обработка и обобщение опытных данных.

Теоретическая типология предполагает построение совершенной модели объекта, она опирается обычно на понимание объекта как системы, что связано с определением системообразующих связей, построением представлений о структурных уровнях объекта. Типология служит одним из главных средств объяснения объекта и создания его теории.

В результате изучения данной дисциплины, студент должен быть подготовлен к пониманию и восприятию конкретных практических и методических положений применения знаний по данной дисциплине, для обеспечения землеустроительных и кадастровых действий на всех административно-территориальных уровнях Российской Федерации.

Задачами дисциплины являются изучение:

- задач, назначения, содержания и принципов проведения работ по типологии объектов недвижимости;
- нормативной документации;
- применение в практической профессиональной деятельности нормативов и законов в области типологии;
- вопросов рационального территориального планирования и эффективного использования территорий;
- учёт объектов недвижимости.

На практических занятиях студент должен освоить понятия и принципы типологии объектов недвижимости, информационное и правовое обеспечение недвижимости, классификацию объектов недвижимости по всем признакам и факторам, свойства и характеристики объектов недвижимости.

Перед выполнением задания студенту необходимо ознакомиться с понятиями и определениями, приведенными в глоссарии.

ТЕМА 1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости

Определяющие факторы объектов недвижимости:

- родовые (связь с землей, степень подвижности, длительность кругооборота, форма функционирования и ее состояние в процессе использования, способ переноса стоимости в производственном процессе или потери потребительских свойств, общественное значение);
- видовые (технические и технологические характеристики: местоположение, функциональное назначение, состояние и др., определяющиеся конкретными частными показателями в зависимости от вида недвижимости и целесообразности распространения особого режима использования на другое имущество).

Классификация – распределение множества объектов недвижимости на их подмножества по сходству или различию в соответствии с избранными признаками и методами.

Признаки классификации – наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики объектов, служащие основанием для их группировки или деления.

Иерархический метод классификации – последовательное (по ступеням) разделение множества недвижимых объектов на соподчиненные группы. На каждой ступени классификации образуются разнородные группы предметов. Глубина классификации (число ступеней) может быть различной и включать несколько ступеней.

Фасетный метод классификации – параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды). Имеет следующие особенности: наличие только одной ступени классификации; разделение множества объектов может осуществляться по разным признакам; высокая информационная насыщенность.

Объект недвижимого имущества (недвижимости), подлежащий государственному кадастровому учету – отдельная недвижимая вещь и установленный правовой режим ее использования, права на которую подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством.

Формирование объектов недвижимости – обособление и описание объектов недвижимости для проведения их государственного кадастрового учета.

Публично-правовой режим использования объекта недвижимого имущества (недвижимости) – целевое назначение объекта недвижимости, разрешенные виды его использования, а также особые условия использования объекта недвижимости, установленные в соответствии с законодательством.

Вопросы и задания

1. Укажите время возникновения терминов относящихся к недвижимости.
2. В какие годы юридическое понятие недвижимости отсутствовало в советском законодательстве?
3. Приведите пример прямой и косвенной связи объекта недвижимости с земельным участком.

ТЕМА 2. Типология архитектурно-строительных объектов

Необходимо

Знать понятие здания и предъявляемые к ним требования. Уметь классифицировать здания по группам (производственные, жилые, общественные) и типам (признакам этажности, виду освещения, виду строительных материалов и другим критериям).

Повторение курса

В состав зданий входят архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. В качестве основных конструктивных частей здания имеют стены и крышу.

Объектом классификации данного подраздела является каждое отдельно стоящее здание. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельно конструктивное целое, их считают отдельными объектами.

Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также

надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, а именно: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании); внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации со всеми устройствами; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения; подъемники и лифты.

Встроенные котельные установки (бойлерные, тепловые пункты), включая их оборудование по принадлежности, также относятся к зданиям.

Фундаменты под всякого рода объектами, не являющимися строениями, - котлами, генераторами, станками, машинами, аппаратами и прочее, расположенными внутри зданий, - не входят в состав здания, кроме фундаментов крупногабаритного оборудования. Фундаменты этих объектов входят в состав тех объектов, в которых они используются. Фундаменты крупногабаритного оборудования, сооруженные одновременно со строительством здания, входят в состав здания. Для такого типа объектов используется термин «специализированные здания».

Здания подразделяют на основные и служебные. К основному относится здание, являющееся главным по капитальности постройки, архитектурным признакам и по своему назначению. Строение, выполняющее обслуживающую роль по отношению к основному зданию, причисляют к служебному (сарай, бытовки, мастерские, гаражи и т. п.).

Вопросы и задания

1. Приведите примеры общественных зданий для каждой группы капитальности (9 групп).
2. Приведите пример жилища.
3. Составьте схему классификации объектов недвижимости действующую в европейских странах.
4. Опишите один объект недвижимости пользуясь таблицей и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации зданий, строений.

Таблица 2.1. Описание объекта недвижимости

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание, строение (наименование)	
Местоположение (адрес)	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Год постройки	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности***	
Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для пра- вообладателей – физических лиц)	

Примечания: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор, ...); ***пример: здание отнесено к культурному наследию.

Внешний вид объекта недвижимости (материалы фотосессии)

Схема положения объекта недвижимости в общей классификации зданий

ТЕМА 3. Типология жилых объектов недвижимости

Необходимо

Знать какие здания относят к жилой недвижимости и, предъявляемые требования к ним. Уметь классифицировать жилые здания по различным признакам (этажности, виду освещения, виду строительных материалов, планировочным схемам).

Повторение курса

Жилым домом считается строение, имеющее почтовый номер, вся площадь (или не менее половины общей площади) которого предназначена для постоянного проживания, расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства.

Жилые дома предназначены для постоянного или временного проживания в них людей. Их подразделяют на следующие группы:

- квартирные дома;
- дома для престарелых и семей с инвалидами, передвигающимися на креслах-колясках.

В число жилых домов не входят дачи (строения капитальные, облегченные), принадлежащие государственным предприятиям, организациям и учреждениям, и дачно-строительным кооперативам, гражданам на праве частной собственности, летние садовые домики членов садоводческих товариществ, охотничьи домики, спортивные и туристические базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, казармы, кельи, железнодорожные вагончики и другие строения, и помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания.

Основным типом жилого дома является дом с квартирами для заселения одной семьи. Количество квартир в них может быть различным и зависит от типа дома и места строительства.

По этажности квартирные жилые дома условно подразделяются:

- на малоэтажные - 1...3 этажа;
- средней этажности - 4...5 этажей;
- многоэтажные - 6...9 этажей;
- повышенной этажности - 10...16 этажей;
- высотные - 17 этажей и более.

Таблица 3.1. Описание объекта жилой недвижимости

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание, строение (наименование)	
Местоположение (адрес)	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Год постройки	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности***	
Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для правообладателей – физических лиц)	

Примечания: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства, или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор...); ***пример: здание отнесено к культурному наследию.

Таблица 3.2. Описание объекта жилой недвижимости

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание, строение (наименование)	
Местоположение (адрес)	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Год постройки	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности***	
Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для правообладателей – физических лиц)	

Примечания: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства, или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор...); ***пример: здание отнесено к культурному наследию.

Для городской застройки наиболее экономичными являются 5–9-этажные жилые дома. Дома повышенной этажности строят только в крупных городах. Застройку домами малой и средней этажности производят в поселках и малых городах. В сельских поселениях применяют малоэтажную и реже – средней этажности застройку.

Вопросы и задания

1. Типологическая классификация высотных зданий.
2. Общие сведения о жилой недвижимости.
3. Капитальность и номенклатура жилых зданий.
4. Жилые дома усадебного типа.
5. Жилые дома для постоянного и временного проживания.
6. Многоквартирные жилые дома.
7. Опишите два различных объекта жилой недвижимости, пользуясь таблицами, и начертите схему положения выбранных вами объектов недвижимости в типологической схеме жилых домов по объемно-планировочной структуре.

Внешний вид объектов жилой недвижимости (материалы фотосессии)

Общественные здания и сооружения предназначены для размещения учреждений управления, просвещения, культуры, науки, коммунального, торгового, бытового и транспортного обслуживания, здравоохранения, связи. Они характеризуются временным пребыванием в них людей для осуществления функционирования различных процессов.

Общественные здания и сооружения классифицируются по нескольким критериям:

- по функциональным признакам,
- категории значимости в структуре общества и поселения,
- функциональной универсальности,
- способам строительства,
- капитальности.

Классификация по функциональным признакам производится согласно четырем ступеням (группа, тип, подтип и вид). Группа классифицирует здания в соответствии с видом деятельности человека:

Группа А. Здания для объектов, обслуживающих население

1. Здания и помещения учебно-воспитательного назначения.
2. Здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения.
3. Здания и помещения сервисного обслуживания населения.
4. Сооружения, здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения, и религиозных обрядов.
5. Здания и помещения для временного пребывания.

*Группа Б. Здания объектов по обслуживанию общества
и государства*

6. Здания административного назначения.

Группы состоят из типов, типы - из подтипов, а подтипы могут подразделяться на виды.

Классификация по категории значимости – это определение места общественного здания и находящегося в нем общественного учреждения в структуре поселения. Все общественные учреждения и организации в структуре городской застройки, по степени обслуживания населения, можно условно подразделить на четыре группы:

- учреждения первичного обслуживания;
- учреждения периодического пользования;
- учреждения повседневного пользования;
- учреждения эпизодического пользования.

По функциональной универсальности здания подразделяются на четыре вида:

- дома однофункционального назначения;
- здания многопланового использования;
- универсальные здания;
- блокированные здания.

По способам строительства:

- по индивидуальным проектам (объекты высокого ранга);
- по типовым проектам (здания массового строительства).

По капитальности общественные здания подразделяют на девять групп.

Вопросы и задания

1. Общая характеристика общественных зданий.
2. Критерии классификации общественных зданий и сооружений.
3. Классификация общественных зданий по функциональным признакам.
4. Классификация общественных зданий по категории значимости.
5. Классификация общественных зданий по функциональной универсальности и способам строительства.
6. Группы капитальности общественных зданий.
7. Опишите два различных объекта (общественных зданий группы А и группы Б). Пользуясь таблицами, и начертите схему положения выбранных вами объектов недвижимости в типологической схеме классификации общественных зданий по функциональным признакам.

Таблица 4.1. Описание общественного здания (группа Б)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание, строение (наименование)	
Местоположение (адрес)	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Год постройки	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности***	
Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для правообладателей – физических лиц)	

Примечания: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства, или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор, ...); ***пример: здание отнесено к культурному наследию.

Таблица 4.2. Описание общественного здания (группа В)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание, строение (наименование)	
Местоположение (адрес)	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Год постройки	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности***	
Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для пра- вообладателей – физических лиц)	

Примечания: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства, или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор...); ***пример: здание отнесено к культурному наследию.

**Положения объектов недвижимости
в типологической схеме общественных зданий**

ТЕМА 5. Типология промышленных зданий и сооружений

Необходимо

Знать, как делят промышленные предприятия и промышленные здания. Иметь представления об основных группах промышленных зданий, их классификации по капитальности, долговечности, архитектурно-конструктивным признакам.

Повторение курса

Промышленные предприятия делят на отрасли производства, которые являются составной частью народного хозяйства. Промышленные предприятия состоят из промышленных зданий, которые предназначены для осуществления производственно-технологических процессов и, независимо от отрасли промышленности здания подразделяют на четыре основные группы: производственные, энергетические, здания транспортно-складского хозяйства и вспомогательные здания или помещения.

Промышленные здания по капитальности подразделяют на четыре класса и три степени долговечности. По степени огнестойкости здания и сооружения подразделяют на пять степеней. Степень огнестойкости, характеризующая группой возгораемости и пределом огнестойкости основных строительных конструкций.

По архитектурно-конструктивным признакам промышленные здания подразделяют на одноэтажные, многоэтажные и смешанной этажности, их также подразделяют по числу пролетов. Кроме перечисленных факторов промышленные здания классифицируют и по другим признакам: по системе отопления, вентиляции, освещения, по профилю покрытия.

Вопросы и задания

1. Приведите примеры промышленных предприятий и классификацию зданий.
2. Дайте типологическую характеристику производственных зданий различной этажности.
3. Что относится к специальным сооружениям промышленных предприятий?
4. Опишите один объект недвижимости пользуясь таблицей и нарисуйте схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации промышленных зданий и сооружений строений.

Таблица 5.1. Описание объекта недвижимости (здание или сооружение)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание / Сооружение	
Местоположение (адрес)*	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Признак режимобразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существенны для определе- ния характера и размеров землепользования, а также установ- ления охраняемых зон для безопасной эксплуатации объекта	
Год постройки	

Примечание: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь зда-
ния; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства, или если в физическом
имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элемен-
ты (генератор, ...).

**Внешний вид объекта недвижимости
(материалы фотосессии)**

**Положения объектов недвижимости
в типологической схеме**

**ТЕМА 6. Типология сельскохозяйственных зданий
и сооружений**

Необходимо

Знать, как делят сельскохозяйственные здания по отраслям производства. Иметь представления об основных видах сельскохозяйственных зданий и сооружений.

Повторение курса

Сельскохозяйственные производственные здания и сооружения предназначаются для различных отраслей сельскохозяйственного производства, возводят их, как правило, отдельными комплексами на территории производственной зоны, удобно связанной с жилой и общественной зонами поселка. В каждом комплексе объединяются здания и сооружения, близкие по своему функциональному назначению и связанные общими производственными процессами.

Различают следующие основные виды сельскохозяйственных зданий и сооружений: животноводческие, птицеводческие, ветеринарные, силосные и сенажные, складские, культивационные и др. Такие здания и сооружения возводят по типовым проектам. В большинство зданий, сходных по своему назначению, имеют одинаковые объемно-планировочные схемы, но могут различаться капитальностью и эксплуатационными требованиями.

Вопросы и задания

1. Требования, предъявляемые к сельскохозяйственным зданиям.
2. Долговечность, огнестойкость и капитальность сельскохозяйственных зданий и сооружений.
3. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.
4. Опишите один объект недвижимости пользуясь таблицей и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации сельскохозяйственных зданий и сооружений.

Таблица 6.1. Описание объекта недвижимости (здание или сооружение)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание / Сооружение	
Местоположение (адрес)*	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Признак режимобразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существуют для определе- ния характера и размеров землепользования, а также установ- ления охраняемых зон для безопасной эксплуатации объекта	
Год постройки	

Примечание: *площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь зда-
ния; **в случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства или, если в физическом
имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элемен-
ты (генератор, ...).

Внешний вид объекта недвижимости (материалы фотосессии)

Необходимо

Знать понятие сооружений и их классификацию. Различать основные группы сооружений по признакам: функциональное назначение, вид строительного материала, капитальность, срок службы.

Повторение курса

К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады и т. д.), или для осуществления различных непроизводственных функций (сооружения городского благоустройства).

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

К сооружениям также относятся законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие, как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи и др.

Вопросы и задания

1. Опишите объект, выступающий как сооружение со всеми устройствами:
 - а) плотину;
 - б) автомобильную дорогу;
 - в) мост;
 - г) памятник.
2. Опишите один объект недвижимости пользуясь таблицей и нарисуйте схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации сооружений.

Таблица 7.1. Описание объекта недвижимости (сооружение)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Здание / Сооружение	
Местоположение (адрес)*	
План расположения	
Назначение	
Основной материал конструкции	
Число этажей	
Площадь застройки*	
Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)**	
Признак режимобразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существенны для определе- ния характера и размеров землепользования, а также установ- ления охранных зон для безопасной эксплуатации объекта	
Год постройки	

Примечание: * для линейных сооружений не применяется.

**Внешний вид объекта недвижимости
(материалы фотосессии)**

Схема положения объекта недвижимости в общей классификации сооружений

ТЕМА 8. Типология земельных участков

Необходимо

Знать особенности земли как объекта недвижимости по сравнению с другими объектами. Знать классификацию земельных участков в городах, населенных пунктах и вне поселений. Представлять взаимосвязь земельных участков с другими объектами недвижимости.

Повторение курса

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченными государственными органами.

Земельные участки бывают делимыми и неделимыми. Делимым земельным участком считается, если он может быть разделен на части, каждая из которых после раздела по своему размеру образует самостоятельный земельный участок с прежним целевым назначением и разрешенным использованием. В случаях, когда земельный участок невозможно разделить на таких условиях, он признается неделимым. Не допускается раздел и городских земель, если новые их части не могут быть освоены в соответствии с градостроительными нормами и разрешенным использованием. Разрешенное использование - использование земельного участка с учетом целевого использования, установленных органами власти ограничений и обременений.

Вопросы и задания

1. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей, и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации земельных участков.

Таблица 8.1. Описание объекта недвижимости (земельный участок)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Земельный участок	
Местоположение (адрес)*	
Площадь границ (имеются в виду границы в системах координат)	
Площадь	
Целевое назначение	
Перечень видов разрешенного использования	
Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности Ст.56 ЗК РФ	
Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель Ст.12-14 ЗК РФ	
Состав имущества земельного участка*	
Зоны действия публичных и частных сервитутов**	
Кадастровая или рыночная стоимость	

Примечания: *недвижимость, которая «юридически» связана с участком и следует его судьбе (строения, площадки улучшенного покрытия и т.п.); **для случаев, когда действие установленного сервитута распространяется не на весь участок.

ТЕМА 9. Типология участков недр

Необходимо

Различать понятия недр и залежи месторождений полезных ископаемых. Знать классификацию недр по видам пользования и классификацию полезных ископаемых по технологическим особенностям. Представлять другие модели классификации месторождений полезных ископаемых; группировки месторождений по запасам минерального сырья; промышленные типы месторождений.

Повторение курса

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов, и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Государственный фонд недр составляют используемые участки, представляющие собой геометризованные блоки недр, и неиспользуемые части недр в пределах территории РФ и ее континентального шельфа.

Полезные ископаемые - содержащиеся в недрах природные минеральные образования, углеводороды и подземные воды, химический состав и физические свойства которых позволяют использовать их в сфере материального производства и потребления в естественном состоянии, или после переработки.

Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых - форма государственного учета месторождений и проявлений полезных ископаемых, выявленных в недрах РФ.

Кадастр включает в себя сведения по каждому месторождению, характеризующие количество и качество основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых, содержащиеся в них компоненты, горнотехнические, гидрогеологические, экологические и другие условия разработки месторождения, данные о геолого-экономической оценке каждого месторождения, а также сведения о каждом проявлении полезных ископаемых.

Вопросы и задания

1. На какой срок предоставляются в пользование участки недр для добычи полезных ископаемых?

2. Для каких целей могут быть предоставлены участки недр без ограничения срока пользования?
3. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей, и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации участков недр.

Таблица 9.1. Описание объекта недвижимости
(участок недр или залежи месторождений полезных ископаемых)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Участок недр (горный отвод)	
Местоположение (адрес)	
Контур залегания*	
Минимальная и максимальная глубина залегания участка недр	
Назначение**	

Примечания: *проекция участка недр на земную поверхность. Соответствует применяемому в горном законодательстве термину «площадь залегания»; **для каких целей образован горный отвод (размещение сооружений, добыча полезных ископаемых и т.п.).

ТЕМА 10. Типология обособленных водных объектов

Необходимо

Знать понятие водного объекта. Представлять классификацию водных объектов (поверхностные и подземные водные объекты, внутренние морские воды, территориальное море РФ); классификацию поверхностных водоемов. Знать понятие обособленного водного объекта. Различать водные объекты общего пользования и водные объекты особого пользования.

Повторение курса

Водный объект вообще - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа, либо в ее недрах, имеющие границы, объем и черты водного режима. В состав водного объекта включаются поверхность воды, земли, покрытые водой и сопряженные с ними дно и берега (ст. 7 ВК РФ). Как единый водный объект рассматриваются также подземные воды и вмещающие их горные породы.

Водные объекты общего пользования находятся в общественном, открытом пользовании. К ним относятся водные объекты, находящиеся в государственной собственности, а также обособленные водные объекты, находящиеся в муниципальной собственности, или в собственности граждан и юридических лиц, только при условии регистрации данного ограничения права собственности на обособленные водные объекты в едином государственном реестре и выплаты вознаграждения собственнику.

Водные объекты особого пользования - водные объекты, которыми пользуется ограниченный круг лиц.

Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относит только обособленные водные объекты.

Обособленные водные объекты (замкнутый водоем) - это небольшие по площади непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка.

Вопросы и задания

1. Какие озера вы знаете по приходу и расходу водной массы?
2. Приведите примеры трех типов озер различных по термальному режиму.
3. Опишите один объект недвижимости пользуясь таблицей и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации обособленных водных объектов.

Таблица 10.1. Описание объекта недвижимости (обособленный водный объект)

Состав сведений	Сведения об объекте
Объект недвижимости Обособленный водный объект	
Местоположение (адрес)	
Площадь границ*	
Целевое назначение	
Перечень видов разрешенного использования	
Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности Ст. 56 ЗК РФ	
Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель Ст. 12-14 ЗК РФ	
Зоны действия публичных и частных сервитутов	
Классификация типа объекта и его назначение**	

Примечания: *имеются в виду границы в системах координат; **пруд, бассейн, копань и т.п.; пожарный водоем, разведение рыбы и т.п.

ТЕМА 11. Типология лесов и многолетних насаждений

Необходимо

Знать понятие леса и земель лесного фонда. Уметь выделять леса, не входящие в лесной фонд; древесно-кустарниковую растительность. Представлять классификацию лесов и категорий защищенности. Различать леса первой, второй и третьей групп. Знать понятие многолетних насаждений и их классификацию.

Повторение курса

Среди недвижимого имущества особое место занимают многолетние насаждения и леса - совокупность земель, отнесенных к лесному фонду, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других объектов природы, биологически взаимосвязанных и оказывающих влияние друг на друга в своем развитии и на окружающую среду.

Древесно-кустарниковая растительность располагается на землях:

- сельскохозяйственного назначения, в том числе садоводства и личного подсобного хозяйства;
- транспорта (на полосах отводов дорог);
- населенных пунктов, в том числе дачного, жилищного и иного строительства (за исключением городских лесов);
- водного фонда (на полосах отвода каналов);
- иных категорий.

Леса, не входящие в лесной фонд - это городские леса, и леса на землях обороны.

В зависимости от народнохозяйственного и экологического значения лесов установлено деление лесного фонда на группы и категории защищенности.

Отнесение лесов к группам и категориям защищенности лесов первой группы, а также перевод лесов из одной группы или категории защищенности в другую, осуществляется на основании материалов лесоустройства и специальных обследований в порядке, установленном Правительством РФ.

Граждане и юридические лица имеют право собственности на древесно-кустарниковую растительность, расположенную на принадлежащем земельном участке. Но владеть, пользоваться и распоря-

жаться этой растительностью они могут в соответствии с требованиями лесного законодательства РФ. Свободное распоряжение (по своему рассмотрению) допускается только в отношении выращенной, или появившейся естественным образом растительности на собственном земельном участке.

Многолетние насаждения, которые отличаются большим разнообразием. Классифицировать их можно по четырем признакам: виду продукции, функциональному назначению, возрасту вступления в товарное использование и продолжительности эксплуатации.

Вопросы и задания

1. Опишите один объект недвижимости пользуясь таблицей и нарисуйте схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации участков леса или многолетних насаждений.

Таблица 11.1. Описание объекта недвижимости (участок леса; многолетние насаждения)

Состав сведений	Сведения об объекте
1	2
Объект недвижимости Участок леса	
Местоположение (адрес)	
Площадь границ*	
Целевое назначение	
Перечень видов разрешенного использования	
Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности Ст.56 ЗК РФ	
Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель Ст.12-14 ЗК РФ	
Состав имущества участка леса**	
Зоны действия публичных и частных сервитутов***	
Объект недвижимости Многолетние насаждения	

44

Продолжение таблицы 11.1

1	2
Зоны действия публичных и частных сервитутов	
Местоположение (адрес)	
Площадь границ*	
Площадь	
Целевое назначение	
Перечень видов разрешенного использования	
Состав имущества**	
Зоны действия публичных и частных сервитутов***	
Классификация в соответствии с общероссийским классификатором основных фондов	
Год посадки	

45

Примечания: *имеются в виду границы в системах координат; **недвижимость (улучшенная), которая «юридически» связана с участком и следует его судьбе (строения, площадки улучшенного покрытия и т.п.); ***для случаев, когда действие установленного сервитута распространяется не на весь участок.

ТЕСТОВОЕ ЗАДАНИЕ

Укажите номер правильного ответа

1. В каком году термин «недвижимое и движимое имущество» появился в законодательстве России:

- а) 1714
- б) 1814
- в) 1914

2. Параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды)

- а) иерархический метод
- б) фасетный метод
- в) фасетно-иерархический

3. Определяющие факторы объектов недвижимости:

- а) родовые и видовые
- б) видовые и пространственные
- в) временные и ценовые

4. Архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей, и имеющие в качестве основных конструктивных частей имеют стены и крышу, входят в состав:

- а) сооружений
- б) зданий
- в) помещений

5. Совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания:

- а) жилищный фонд
- б) оздоровительные учреждения
- в) массовые дома

6. Часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке:

- а) земельный участок
- б) сервитут
- в) водоем

7. По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд РФ делится на:

- а) пять категорий земель
- б) семь категорий земель
- в) угодья

8. Право ограниченного пользования чужим земельным участком подразделяется на:

- а) публичный и частный
- б) особый и общий.
- в) общий и публичный.

9. Расположенные на землях обороны леса находятся в собственности:

- а) федеральной
- б) муниципальной
- в) частной

10. Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относятся только:

- а) обособленные водные объекты
- б) подземные обособленные водные объекты
- в) водоохранные зоны водных объектов

11. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность
- б) неподвижность, весомость, долговечность
- в) долговечность, материальность, весомость

12. Сооружения это:

- а) шахты, дороги, плотины, тоннели
- б) бассейны, трибуны стадиона
- в) все перечисленное

13. Последовательное (по ступеням) разделение множества объектов на соподчиненные группы. На каждой ступени классификации образуются разнородные группы предметов:

- а) иерархический метод
- б) фасетный метод

14. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вступил в силу с:

- а) 31 января 1998 года
- б) 31 января 1990 года
- в) 31 января 1988 года

15. Сколько групп капитальности установлено для жилых зданий:

- а) шесть
- б) восемь
- в) десять

16. Жилье это:

- а) здания, предназначенные для постоянного проживания
- б) передвижные щитовые домики, плавучие дома
- в) все перечисленное

17. В состав зданий включаются:

- а) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации
- б) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации и газо-, водо-, теплопроводное оборудование
- в) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации и фундаменты под котлами, генераторами, станками

18. Какая из перечисленных ниже характеристик относится к жилью повышенной комфортности:

- а) общая площадь квартиры не менее 70 кв. м
- б) наличие гостиной, площадью не менее 17 кв. м
- в) все перечисленное

19. Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество:

- а) обособленные водные объекты
- б) предприятия как имущественные комплексы
- в) леса и многолетние насаждения

20. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:

- а) все материальное имущество над поверхностью земли или неразрывно связанное с землей
- б) все материальное имущество
- в) земельные участки

21. Инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады, и т.д.), или для осуществления различных производственных функций являются:

- а) здания
- б) сооружения
- в) постройки

22. Морское дно и недра подводных районов, находящихся за пределами территориального моря России в 12-мильной зоне на всем протяжении естественного продолжения ее сухопутной территории до внешней границы подводной окраины материка это:

- а) континентальный шельф
- б) минеральные ресурсы
- в) государственная граница

23. Несколько видов природных ресурсов: деревья (древесина), ягоды, грибы, соки, смолы, лечебные травы, различные живые существа (животные, птицы, и т.п.), сенокосные и другие земельные угодья входят в понятие:

- а) земли сельскохозяйственного назначения
- б) лес
- в) земли запаса

24. В зависимости от народнохозяйственного и экологического значения лесов, их нахождения и выполняемых функций установлено деление лесного фонда на:

- а) группы и категории защищенности
- б) формы собственности

25. В какой период юридическое понятие недвижимости отсутствовало в России:

- а) 1917–1930 гг.
- б) 1714–1917 гг.
- в) 1917–1991 гг.

ГЛОССАРИЙ

Абрис – сделанный от руки схематический план земельного участка, капитального строения, изолированного помещения, на котором показываются контуры объектов недвижимого имущества и их конструктивных элементов, результаты измерений, названия и другие сведения, необходимые для составления точного плана объекта недвижимости.

Блокированный жилой дом – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок.

Жилой дом – строение, имеющее почтовый номер, вся площадь (или не менее половины общей площади) которого предназначена для постоянного проживания, расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства.

Жилое здание многоквартирное – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

Жилое здание секционного типа – здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

Жилое здание галерейного типа – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы.

Жилое здание коридорного типа – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы–приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для ин-

валидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями, для проживания (жилище) и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Здание включает в себя сети инженерно–технического обеспечения и системы (оборудование) инженерно–технического обеспечения.

Инженерное сооружение – это строительный объект, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную часть, состоящую из несущих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, присвоенный ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Классификация – это система соподчиненных понятий (классов объектов) какой-либо области знания или деятельности человека, часто представляемая в виде различных по форме схем (таблиц) и используемая как средство для установления связей между этими понятиями или классами объектов, а также для точной ориентировки в многообразии понятий или соответствующих объектов.

Мансардный этаж – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши.

Мезонин – помещение, надстроенное над крышей дома имеющее свою крышу.

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первый этаж – нижний надземный этаж здания.

Подвальный этаж – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж.

Подземный этаж – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него.

Светелка – помещение в объеме чердаки, при этом направление ската крыши не меняется.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

Система – это упорядоченное определенным образом множество элементов, взаимосвязанных между собой и образующих некоторое целостное единство.

Типология – метод научного познания, в основе которого лежат расчленение систем, объектов и их группировка с помощью обобщенной модели или типа.

Типология зданий и сооружений – наука, классифицирующая и изучающая архитектурно–строительные объекты в их сравнении, соотношении и сопоставлении по общим признакам.

Типология зданий – систематизация и классификация зданий по различным функциональным, объемно–планировочным и конструктивным признакам.

Цокольный этаж – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этаж надземный – этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Междуэтажное пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Синянский И.А., Севостьянов А.В., Севостьянов В.А., Манешина Н.И. Типология объектов недвижимости [Текст]: учебник. / И.А. Синянский, А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Н.И. Манешина. - М.: Академия, 2014.-320 с.
2. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студентов учреждений высшего профессионального образования. [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. - М.: Академия, 2014. - 224 с.
3. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / А. А. Варламов. - Электрон. текстовые дан. - М.: Форум, 2010. - 288 с.
4. Земельный кадастр и кадастр недвижимости: методические указания / Составители О.М. Ферাপонтова [и др.]. - Санкт-Петербург: СПбГЛТУ, 2018. - 36 с.- Текст – электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/111126>

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Общие положения	3
Теоретические основы типологии объектов недвижимости	5
Типология архитектурно-строительных объектов	6
Типология жилых зданий	11
Типология общественных зданий	17
Типология промышленных зданий и сооружений	23
Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений	27
Типология сооружений	31
Типология земельных участков	35
Типология участков недр	37
Типология обособленных водных объектов	40
Типология лесов и многолетних насаждений	42
Тестовое задание	46
Глоссарий	51
Список рекомендуемой литературы	54

ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

Рабочая тетрадь
для практических занятий
по направлению подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»

Лицензия: ЛР. № 020574 от 6 мая 1998 г.

Подписано в печать 09.06.2021 г. Бумага писчая. Печать трафаретная.
Бумага 60x84 1/16. Усл. печ. л. 3,5. Тираж 35. Заказ 69.

362040, Владикавказ, ул. Кирова, 37.

Типография ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет»