# Типология объектов недвижимости

Контрольная работа

Государственный университет по землеустройству

Введение

Объектов недвижимости великое множество и все они различны и неоднородны, необходимо их классифицировать по определенным признакам. Рассмотрим такое понятие, как типология. Типология - научная классификация предметов или явлений по общности каких-либо признаков. Изучение дисциплины «Типология объектов недвижимости» предполагает получение теоретических знаний и практических навыков по классификации объектов недвижимости.

Цель дисциплины: уметь классифицировать недвижимые объекты по различным признакам, разбираться в особенностях правового режима недвижимого имущества в российском законодательстве.

Применение классификации по различным признакам будет рассмотрено в данной работе на следующих объектах недвижимости:

Торгово-развлекательный центр «Золотой Вавилон»;

Электроподстанция «Грач»;

Комсомольский проспект;

Земельный участок в Дмитровском районе Московской области;

Участок недр «Никольский - 1»;

Пироговское водохранилище;

Участок леса в национальном парке «Лосиный остров»;

Многолетние насаждения ботанического сада РАН.

Глава 1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости

Впервые термин "недвижимое и движимое имущество" появился в законодательстве Российской империи в Указе Петра Первого от 23 марта 1714 г. "О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах", заменив собой существовавшие разнообразные понятия, регулировавшие правовое положение земельных участков и строений. В Своде Законов Российской Империи недвижимым имуществом признавались земля и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги. Под движимым имуществом понимались всякого рода мореходные и речные суда, книги, рукописи, картины, экипажи, земледельческие орудия, а также все то, что из земли извлечено.

В основах гражданского законодательства СССР и республик, принятых Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г., в период политического и экономического реформирования не только советского права, но и советского строя, уже содержались нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое. Дальнейшее свое отражение деление на движимые и недвижимые вещи нашло в Гражданском кодексе РФ, части первой, введенной в действие с 1 января 1995 г. Так, статьей 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с законодательством РФ вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Гражданский кодекс РФ, осуществив деление вещей на движимые и недвижимые вещи, одновременно ввел институт государственной регистрации недвижимости. Во исполнение положений статьи 131 ГК РФ 21 июля 1997 г. был принят ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", вступивший в силу с 31 января 1998 г.

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. Связь объекта недвижимости с земельным участком может быть прямой и косвенной (непосредственной и опосредованной).

Степень подвижности - абсолютная неподвижность, неперемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению.

Форма функционирования - натурально-вещественная и стоимостная.

Состояние потребительской формы в процессе использования - не потребляется, сохраняется натуральная форма в течение всего срока эксплуатации.

Длительность кругооборота (долговечность) - многократное использование, а земли - бесконечно при правильном использовании.

Способ переноса стоимости в производственном процессе или потери потребительских свойств - постепенно по мере износа и накопления амортизационных отчислений.

Общественное значение - пользование объектом часто затрагивает интересы многих граждан и других собственников, интересы которых защищаются государством.

Видовые Технические и технологические характеристики (местоположение, функциональное назначение, состояние и др.) - определяются конкретными частными показателями в зависимости от вида недвижимости и целесообразности распространения особого режима использования на другое имущество.

Глава 2. Типология зданий

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. Также в состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, как-то: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании); внутренняя сеть водопровода, газопровода и 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.

Основные признаки классификации зданий

Этажность: одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные.

Вид освещения: естественное (верхнее, боковое), искусственное, совмещенное.

Система воздухообмена (естественная, механическая, кондиционированная).

Температурный режим: отапливаемые, неотапливаемые.

Транспортное оборудование: крановое, подвесное, бескрановое.

Вид строительного материала: каменные, деревянные, смешанные, саманные, глинобитные, панельные.

Капитальность: особо капитальные, обыкновенные, облегченные, рубленные.

Срок службы: 100, 80, 65, 40, 20.

Производственные здания

Общественные здания

В данной расчетно-графической работе признаки классификации зданий были изучены на примере ТРК «Золотой Вавилон» в районе ОТРАДНОЕ. «Золотой Вавилон» - это современный торговый комплекс европейского стиля с современной архитектурой. Торговый комплекс «Золотой Вавилон» вмещает в себя гипермаркет «Карусель», современный шестизальный кинотеатр «Люксор», более 120 бутиков, кафе, бары, рестораны на любой вкус, удивительный детский городок, а также предприятия сферы услуг (представительство крупного банка, аптека, химчистка, салон красоты и т.д.). Описание ТРК «Золотой Вавилон» представлено в Таблице 1. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации зданий и строений представлено в приложении 1.

Таблица 1 - Описание здания

Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеЗдание ТРК «Золотой Вавилон»Местоположение (адрес)Москва, СВАО, ул. Декабристов 12, План расположенияСм. рис. 2НазначениеПроизводственноеОсновной материал конструкцииЖелезобетон с металлическим каркасомГод постройки2002Число этажей2Площадь застройки38 000 м2Дополнительный состав имущества зданияКотельная установка для отопления, внутренняя сеть водопровода и канализации; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства; подъемники и лифты.Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособностиОбъект недвижимости относится к торгово-промышленным зданиямОписание особых публично-правовых предписаний по охране и эксплуатацииЗапрет на постройку и эксплуатацию очистных сооружений и предприятий химической промышленности в радиусе 500 метровГлава 3. Типология сооружений

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).

Классификация сооружений:

Функциональное назначение - коммуникационные, транспортные, водоканализационные, устройства для размещения технического оборудования, прочие сооружения.

Вид строительного материала - земляные и деревянные, каменные и кирпичные, металлические, железобетонные.

Капитальность - прочные, особо прочные, вековой прочности.

Срок службы - 8-15, 20-30, 40-75, 100-200 лет.

В данной работе с целью изучения признаков классификации сооружений были рассмотрены следующие объекты: электроподстанция «Грач» и Комсомольский проспект. Электроподстанция «Грач» 110/20 кВ мощностью 2х80 МВА обеспечивает электроэнергией свыше 1,2 млн кв. м жилья для более чем 30 тыс. человек. Была поставлена под напряжение 12 января 2008 года. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации сооружений представлено в приложении 2. Комсомольский проспект (рис. 4) - проспект в Центральном административном округе города Москвы. Проходит от Крымской площади (Садового кольца) до Лужнецкого моста. Пересекает улицы: Тимура Фрунзе, и Хамовнический Вал. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации сооружений представлено в приложении 3. Описание сооружений (электроподстанции и дороги) представлено в Таблице 2.

Таблица 2 - Описание сооружений

Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеЭлектроподстанция ГрачМестоположение (адрес)Москва, ЮЗАО, пос., Захарьино, ул. Гагарина Назначение и описание расположения по отношению к поверхности землиОбслуживание воздушных линий электропередачПризнак режимообразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существенны для определения характера и размера землепользования, а также установления охранных зон для безопасной эксплуатации объектаОхранная зонаКлассификация по видам основных фондовПроизводственнаяГод постройки2008Автомобильная дорогаМестоположение (адрес)Комсомольский проспектПлан расположенияСм. рис.Назначение и описание расположения по отношению к поверхности землиОбслуживание внутренних пассажирских и грузовых перевозок. Наземное.Признак режимообразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существенны для определения характера и размера землепользования, а также установления охранных зон для безопасной эксплуатации объектаШумовая зона автомобильной дороги 100 м.Классификация по видам основных фондовКосвенно производственнаяГод постройки1958

Глава 4. Типология земельных участков

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

По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд в Российской Федерации (согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации №136-ФЗ) делится на семь категорий земель:

Земли сельскохозяйственного назначения - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли поселений - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (земли промышленности и иного специального назначения) - земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации вышеназванных объектов, осуществления иных специальных задач.

Земли особо охраняемых территорий - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, для которых установлен особый правовой режим.

Земли лесного фонда - лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

Земли водного фонда - земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

Земли запаса - земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

По уровню хозяйственной освоенности земельные участки могут быть: незастроенными, но предназначенными под строительство; застроенными; под объектами незавершенного строительства; занятыми парками и лесными насаждениями; под ветхой застройкой, подлежащей сносу; под объектами, подлежащими переносу в целях освобождения участка по экологическим или градостроительным требованиям; свободными.

В данной расчетно-графической работе мною был описан земельный участок. Его местоположение: Московская область, Дмитровский район, в районе д. Михайловское. Расстояние - 52 км от МКАД. Рельеф ровный, заболоченность отсутствует, окружен смешанным лесом, граничит с Жестылевским водохранилищем, коммуникации по границе. Описание этого земельного участка представлено в Таблице 3. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации земельных участков представлено в приложении 4.

Таблица 3 - Описание земельного участка

Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеЗемельный участокМестоположение (адрес)Московская область, Дмитровский район, д. МихайловскоеПлощадь границСм. рис. 5Площадь4,16 гаЦелевое назначениеДачное назначениеПеречень видов разрешенного использованияДля дачного строительстваОписание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособностиВ соответствии с разрешенным использованиемСостав имущества земельного участкаЗдание администрации бывшего дачного кооперативаЗоны действия публичных и частных сервитутовСервитуты отсутствуютРыночная стоимость30120000 руб.Глава 5. Типология участков недр

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.

По функциональному назначению:

. Недра предоставляются в пользование для:

) регионального геологического изучения, включающего региональные геолого-геофизические работы, геологическую съемку, инженерно-геологические изыскания, научно-исследовательские и другие работы, направленные на общее геологическое изучение недр;

) геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых;

) геологического изучения, включающего разведку месторождений полезных ископаемых;

) добычи полезных ископаемых;

) строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

) образования особо охраняемых участков недр, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, заказники, памятники природы, пещеры и другие подземные полости);

) сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

. Участки недр могут предоставляться в пользование одновременно для геологического изучения, включающего поиски и оценку, разведки и добычи полезных ископаемых (по совмещенной лицензии).

По срокам пользования недрами.

Участки недр предоставляются в пользование на определенный срок или без ограничения срока.

. На определенный срок участки недр предоставляются в пользование для:

геологического изучения - на срок до 5 лет;

добычи полезных ископаемых - на срок до 20 лет, продлеваемый впоследствии на срок отработки месторождения полезных ископаемых, исчисляемый исходя из технико-экономического обоснования разработки месторождения полезных ископаемых, обеспечивающего рациональное использование и охрану недр;

добычи подземных вод - на срок до 25 лет;

добычи полезных ископаемых на основании предоставления краткосрочного права пользования участками недр - на срок до 1 года.

. Без ограничения срока могут быть предоставлены участки недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, связанных с захоронением отходов, строительства и эксплуатации нефте- и газохранилищ, а также для образования особо охраняемых участков недр и иных целей.

По правовому режиму:

Недра в границах территории Российской Федерации, включая содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются единой неделимой государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом гражданско-правовых сделок, в том числе договоров купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

В данной работе типологию участков недр я рассмотрела на примере участка недр «Никольский-1». Расположен на территории Иркутского района Иркутской области, в 3,5 км на восток от окраины поселка Никольск. Глины на участке недр представлены залежью, вытянутой с юга на север. Полезная толща представлена глиной белого или серого цвета, мощностью от 2,0 до 5,2 метров и глиной белого или серого цвета высокой пластичности, мощностью от 2,0 до 5,7 метров. Площадь участка недр - 18,6 га. Описание участка недр «Никольский - 1» представлено в Таблице 4. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации участков недр представлено в приложении 5.

Таблица 4 - Описание участка недр

Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеУчасток недр «Никольский - 1»Контур залегания18,6 гаМинимальная и максимальная глубина залегания участка недр0,5 до 3,1 метров в центральной части; 14,3 м в восточнойНазначение Для разведки и добычи глин

Глава 6. Типология обособленных водных объектов

Водный объект - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в 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. Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относит только обособленные водные объекты.

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

Водохранилище - искусственное озеро, содержащее более 1 млн. м3 воды, уровень которой регулируется специальными сооружениями (обычно плотинами).

Классификация по происхождению:

Долинные водохранилища - заливают водой долины рек.

Наливные - воды из реки во время паводка отводятся в находящиеся по соседству естественные впадины.

Озера-водохранилища. Уровень воды в озере поднимают плотинами.

Подземные водохранилища. Заполняют водой естественные пустоты в недрах земли.

Прибрежные морские водохранилища - в морских заливах, бухтах и лиманах.

Равнинные водохранилища.

Горные водохранилища.

В данной расчетно-графической работе мною была рассмотрена общая классификация обособленных водных объектов на примере Пироговского водохранилища, которое является частью Клязьминского. Соединено с Учинским водохранилищем искусственным каналом им. Москвы. На западном окончании построена плотина, сквозь которую вытекает Клязьма. Описание представлено в Таблице 5. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации обособленных водных объектов представлено в приложении 6.

Таблица 5 - Описание обособленного водного объекта

Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеПироговское водохранилищеМестоположение (адрес)Московская область, Мытищинский районПлощадь границСм. рис. 8Площадь600 гаЦелевое назначениеЗемли водного фондаПеречень видов разрешенного использованияРыбный промысел, яхт-клуб, отдыхОписание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособностиВодоохранная зона, прибрежная полосаЗоны действия публичных и частных сервитутовСервитуты отсутствуютКлассификация типа объекта и его назначениеПоверхностный водный объект

Глава 7. Типология лесов и многолетних насаждений

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. Лес состоит из трех частей: земли лесного фонда; леса, не входящие в лесной фонд, и древесно-кустарниковая растительность.

Второй составной частью рассматриваемого вида недвижимости являются многолетние насаждения, которые отличаются большим разнообразием. Классификация многолетних насаждений:

Вид продукции: плодово-ягодные (семечковые; косточковые; орехоплодные, субтропические, ягодники, виноградники) и технические (чайные, хмель, тунга, каучуконосы и др.).

Функциональное назначение:

декоративно-озеленительные (кустарниковые и древесные);

полезащитные;

живые изгороди.

Возраст вступления в товарное производство:

плодовые - 5-8 лет;

ягодники - 2-3 года;

технические - 7-10 лет;

декоративно-озеленительные - 5-12 лет.

. Продолжительность эксплуатации:

плодово-ягодные-10-30 лет;

технические-10-50 лет;

озеленительные-50-100 лет.

Лосиный Остров - один из первых национальных парков в России, расположен на территории Москвы и Московской области (городской округ Балашиха, городской округ Королёв и городской округ Мытищи) и является крупнейшим лесным массивом в городе Москва и крупнейшим среди лесов, расположенных в черте городов (Московская часть). Расположение данного объекта недвижимости в классификации обособленных водных объектов представлено в приложении 7.

Главный ботанический сад РАН <#"justify">Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеУчасток леса в Национальном парке «Лосиный остров»Местоположение (адрес)Московская область, городской округ Балашиха, городской округ Королёв и городское поселение Мытищи Мытищинского муниципального районаПлощадь границСм. рис. 11Площадь116,215 км²Целевое назначениеЗемли особо охраняемых территорийПеречень видов разрешенного использованияВ соответствии с целевым назначениемОписание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособностиЗона охраняемого природного ландшафтаОписание особых публично-правовых предписаний по охране и эксплуатацииЗапрет на разведение костров, курение на всей территорииСостав имущества участка лесаЛипа, дуб, береза, орешник, рябина, клен, ольха и др.Зоны действия публичных и частных сервитутовСервитуты отсутствуют

Таблица 7 - Описание многолетних насаждений

Объект недвижимостиСостав сведенийОписаниеМноголетние насаждения ботанического сада академии РАНМестоположение (адрес)Москва, СВАО, ул. Ботаническая 4Площадь границСм. рис. 12, 13Площадь35 гаЦелевое назначениеЗемли особо охраняемых территорийПеречень видов разрешенного использованияВ соответствии с целевым назначениемСостав имуществаПороды: груша, яблоня, слива, облепиха, орешникЗоны действия публичных и частных сервитутовСервитуты отсутствуютКлассификация в соответствии с общероссийским классификатором основных фондовнепроизводственныеГод посадки1965Заключение

В данной контрольной работе была рассмотрена классификация объектов недвижимости по различным признакам: типология зданий, сооружений, земельных участков, участков недр, обособленных водных объектов, лесов и многолетних насаждений. Таким образом, были выявлены принципиальные отличия в целевом и функциональном назначении, использовании и происхождении этих объектов недвижимости на конкретных примерах:

Торгово-развлекательный центр «Золотой Вавилон»;

Электроподстанция «Грач»;

Комсомольский проспект;

Земельный участок в Дмитровском районе Московской области;

Участок недр «Никольский - 1»;

Пироговское водохранилище;

Участок леса в национальном парке «Лосиный остров»;

Многолетние насаждения ботанического сада РАН.

Список литературы

1.Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации. Принят 12 декабря 1993 г.

2.Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят 21 октября 1994г. №51-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят 22 декабря 2004г. №190-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации. Принят 25 октября 2001г. №136-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации. Принят 12 апреля 2006г. №74-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации. Принят 8 ноября 2006г. №200-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Принят 17 июня 1997 г. № 122-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости. Принят 27 июля 2008 г. № 221-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. О товариществах собственников жилья. Принят 15 июня 1996г. №72-ФЗ.

.Российская Федерация. Законы. О недрах. Принят 21 февраля 1992г. №2395.

.Смирнова М.А. Типология объектов недвижимости. Методические указания для проведения семинарских занятий. М.: ГУЗ, 2005.

.Лепехин П.А., Обухов Д.А. Лекционный материал по дисциплине «Типология объектов недвижимости». 2011.