

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комин Андрей Эдуардович

Должность: ректор

Дата подписания: 28.10.2023 16:58:09

Уникальный программный ключ:

f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452ab8cac6fb1f65d7b6c40c4f11d460e2

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ПРИМОРСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»
ИНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И АГРОТЕХНОЛОГИЙ

Кафедра землеустройства

Типология объектов недвижимости

Методические указания по освоению дисциплины и самостоятельной
работе для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02
Землеустройство и кадастры

Уссурийск 2021

УДК 347.214.2(075.8)

Составитель: Кудрявцева Т. Л., ст. преподаватель

Типология объектов недвижимости: методические указания по освоению дисциплины и самостоятельной работе для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры / Т. Л. Кудрявцева; ФГБОУ ВО ПГСХА. - Уссурийск, 2021. - 70 с.

Излагаются общие методические положения и указания по освоению содержания тем дисциплины, а также задания для выполнения самостоятельных работ

Рецензент: Фалько В. В., к.г.н., доцент кафедры водоснабжения и водоотведения

Издается по решению методического совета ФГБОУ ВО Приморская государственная сельскохозяйственная академия

Введение

Целью изучения данной дисциплины является приобретение теоретических знаний для практических навыков по классификации объектов недвижимости.

Задачи дисциплины:

- изучение понятия типологии, движимых и недвижимых вещей;
- иметь представление об истории определения понятия недвижимости, деление на движимые и недвижимые вещи;
- умение различать основные определяющие факторы объектов недвижимости, признаки и методы классификации.

Учебным планом по типологии объектов недвижимости предусматривается курс лекций, выполнение расчетно-графической работы, зачет.

Темы практических занятий соответствуют лекционному курсу по данной дисциплине. Изложенные ниже краткое содержание теоретического материала и дополнительные вопросы направлены на закрепление и более глубокое изучение дисциплины.

Тема 1 Теоретические и методологические основы типологии недвижимости

Типология - научная классификация предметов или явлений по общности каких-либо признаков.

Термины, относящиеся к недвижимости, возникли, когда возникла сама недвижимость, т.е. на заре человеческого рода. В каждом языке этих терминов было множество, и на определенном этапе развития общества возникла необходимость перейти к понятию «недвижимость» для обеспечения его однообразного толкования.

Исторический аспект развития 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. Термин «недвижимое и движимое имущество» постоянно разрабатывался и совершенствовался в дореволюционном российском гражданском праве. 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. Это общее понятие дополнительно конкретизировалось в отдельных статьях закона (всего статей, относящихся к недвижимости, было 18).

Следует отметить, что вопросы о прочности связи строения с землей были достаточно сложными. Решение об отнесении строения к недвижимому или движимому имуществу зависело от ряда конкретных обстоятельств.

Недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей, к примеру, шахты, полезные ископаемые.

К принадлежностям земель относились «стоящие на них церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозки, плотины, гати, озера, пруды, болота, дороги, источники и другие места, сим подобные; все произведения, на поверхности земли обретающиеся, и все сокровенные в недрах ее металлы, минералы и другие ископаемые». Под движимым имуществом понимались всякого рода мореходные и речные суда, книги, рукописи, картины, все предметы, относящиеся к наукам и искусствам, домовые уборы, экипажи, земледельческие орудия, всякого рода инструменты и материалы, лошади, скот, хлеб сжатый и молоченный, всякие припасы, выработанные на заводах из руды металлы и минералы, а также все то, что из земли извлечено. К движимому имуществу относились наличные капиталы, заемные письма, векселя, закладные, обязательства всякого рода и право золотопромышленников на золотые прииски, находившиеся на казенных землях Кабинета Его Императорского Величества.

С октября 1917 г. по 1991 г. юридическое понятие недвижимости в советском законодательстве отсутствовало. В начале 20-х годов подобное деление имущества было признано буржуазным, не соответствующим основам советского общества и в связи с отменой частной собственности на землю было упразднено. Это было узаконено ст.21 Гражданского кодекса РСФСР, введенного в действие с 1 января 1923 г.

В основах гражданского законодательства Союза ССР и республик, принятых Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г., в период политического и экономического реформирования не только советского права, но и советского строя и советского государства как такового, уже содержались нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое.

Так, в статье 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик законодателями было реанимировано вполне классическое деление имущества на движимое и недвижимое. Главным признаком недвижимого

имущества была названа его прочная связь с землей. 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 (недвижимому имуществу, недвижимости) 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.

Перечень вещей, приравненных к недвижимым вещам, не является исчерпывающим. Статьей 132 ГК РФ в качестве особого объекта прав недвижимости выделяется предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие исключительные права.

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 (сущностные (родовые) и видовые (частные))

Родовые факторы: 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.

Неразрывная связь с землей. Эту связь можно считать родовым признаком недвижимости, главной ее специфической особенностью. Конечно, связь эту нельзя понимать буквально, как абсолютную и принципиальную невозможность пространственного перемещения. Современные технические возможности в принципе позволяют осуществлять передвижение недвижимости. Однако, подобное перемещение представляет отклонение от нормального режима использования объекта, нарушение его обычной эксплуатации. Нормальным состоянием любого объекта недвижимости является именно стационарное состояние.

Связь объекта недвижимости с земельным участком может быть прямой и косвенной (непосредственной и опосредованной). Так, квартиры напрямую не связаны с земельным участком, - они расположены в доме, который, в свою очередь, занимает определенный участок земли. Существует такой вид жилых построек, как свайные дома. Прямой связи с землей нет, однако речное, озерное, морское дно, которое служит основой для свай, является таким же фрагментом земной поверхности, как и земельный участок, т. е. в конечном итоге все равно имеет место неразрывная связь с землей. Земельный участок является первичным звеном, на котором располагаются самые различные объекты недвижимости.

Степень подвижности - абсолютная неподвижность, не перемещаемость 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 факторы: 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.

Общая классификация объектов недвижимости

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 - 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. Пример: производственные здания по признаку этажности делятся на одно-двух- и многоэтажные (первая ступень). Последние, в свою очередь, по виду освещения подразделяются на строения с естественным, искусственным и совмещенным освещением (вторая ступень) и т. д.

Фасетный метод классификации - параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды).

Основные признаки, по которым классифицируют объекты недвижимости имеет следующие особенности:

- наличие только одной ступени классификации;
- разделение множества объектов может осуществляться по разным признакам;
- высокая информационная насыщенность:

1) функциональное назначение

- производственные (прямо или косвенно участвуют в создании товара);
 - непроизводственные (не участвуют в создании товара, обеспечивают условия для обслуживания и проживания населения).
- 2) происхождение (воспроизводимость в натуральной форме):
- невозпроизводимые (земельные участки, недра, природные комплексы);
 - воспроизводимые (искусственные) - здания, сооружения, многолетние насаждения.

3) форма собственности: частные, государственные, коллективные совместные, коллективно-долевые, общественных организаций.

4) Отраслевая принадлежность (промышленные, строительные, сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные, культурнобытовые и др.). Признаки, относящиеся не ко всем объектам недвижимости: капитальность, строительный материал,

тип почвы, особенности конструкции, физико-географические признаки, категории защитности, местоположение и др., вид продукции, продолжительность эксплуатации, возраст вступления в товарное производство и др.

Контрольные вопросы

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 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.

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.

Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката предметов

культурнобытового назначения и хозяйственного обихода, детских садов, яслей, отделений связи, банков и других организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания.

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.

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 делят 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.).

Основные признаки группировки зданий:

Этажность: одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные.

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

Система воздухообмена (естественная, механическая, кондиционированная).

Температурный режим: отапливаемые, не отапливаемые.

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: здания топливно-энергетических, металлургических, химических и нефтехимических предприятий (электро- и иные станции, цеха, фабрики, базы производственного обслуживания, заводы); здания предприятий машиностроения; здания предприятий судостроительной и авиационной промышленности; здания предприятий лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной, стекольной, полиграфической промышленности; здания предприятий пищевкусовой промышленности (заводы - сахарный, хлебный, маргариновый, винодельческий, дрожжевой; фабрики - кондитерская, макаронная, парфюмерно-косметическая и др.); здания предприятий мясной, молочной, рыбоперерабатывающей, плодоовощной промышленности; здания предприятий медицинской промышленности; здания сельскохозяйственных предприятий и предприятий лесного хозяйства (предприятий животноводства - ферма, телятник, коровник, конюшня, блок молочный, племзавод, птицефабрика; тепличного хозяйства - теплица, шампиньонница, селекционный комплекс и др.); по ремонту тракторов и сельскохозяйственных машин; предприятий для хранения и переработки сельскохозяйственной

продукции); здания предприятий транспорта (железнодорожного, водного, автомобильного, городского электрического, воздушного, магистрального трубопроводного).

Общественные здания:

Предприятий торговли и общественного питания - универсам, гастроном, магазин, павильон рыночный, торговый, оптика, ресторан, столовая, фабрика полуфабрикатов, комбинат школьного питания, кафе, закусочная и др.

Предприятий жилищно-коммунального хозяйства - гостиница общего типа, гостиница туристская, общежитие гостиничного типа, помещения жилые мотелей, кемпингов.

Предприятий коммунального хозяйства - цветочная оранжерея, база дорожных и уборочных машин, котельная отопительная и др.

Предприятий бытового обслуживания - баня, дом проката, дом быта, дом моды, ломбард, крематорий, транспортное агентство.

Предприятий здравоохранения - больница (детская, туберкулезная, скорой медицинской помощи, инфекционная и др.), диспансер (онкологический, кардиологический, противотуберкулезный), поликлиника, сельская амбулатория, родильный дом, молочная кухня аптека, санаторий.

Оздоровительных учреждений - дом отдыха, пансионат, база отдыха, лагерь.

Спортивные - база (лыжная, альпинистская, гребная, конноспортивная), спортивная школа, зал спортивный, дворец спорта.

Научных и проектно-исследовательских учреждений.

Учебных заведений, дошкольных и внешкольных учреждений - ВУЗы, техникум, УПК, училище, школа, ясли, сад, школа искусств, музыкальная, художественная, хореографическая.

Культурных и просветительских учреждений - библиотека, гос. архив, книгохранилище, музей, выставочный зал, клубы, дом культуры, планетарий, цирк, театр, и др.

Здания банков.

Здания органов правосудия.

Здания административные.

Памятники исторические, идентифицированные в основном как нежилые дома.

Для общественных зданий установлено 9 групп капитальности зданий:

1. Каркасные (с железобетонным и металлическим каркасом или с заполнением каркаса каменными материалами). Срок службы – 175 лет.
2. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам. Срок службы – 150 лет.
3. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим блокам.

Срок службы – 125 лет.

4. и 5. Со стенами облегченной кладки: колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные. Срок службы – 100-80 лет.

- 6.- 9. Деревянные и из других легких конструкций. Срок службы – 50-10 лет.

К жилищам относятся здания, предназначенные для временного проживания. Сюда включаются: дома, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для жилья (дома щитовые, домики садовые, помещения

контейнерного типа жилые, вагоны-дома передвижные для дач), помещения, приспособленные под жилье (вагоны и кузова железнодорожных вагонов, суда).

Здания, входящие в жилой фонд: здания жилищно-коммунального хозяйства, здания жилые, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома.

Понятие жилищного фонда определено в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политике». Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, домаинтернаты для инвалидов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Поскольку правовой режим этих помещений различен и зависит также от формы собственности на жилое помещение, Закон классифицирует фонды:

1. Частный жилищный фонд, находящийся в собственности граждан или их объединений.
2. Государственный жилищный фонд, который состоит из:
 - ведомственного фонда государственных предприятий и учреждений, относящихся к федеральной собственности;
 - жилищного фонда субъектов РФ;
 - ведомственного фонда предприятий и учреждений, относящихся к данной форме собственности.
3. Муниципальный жилищный фонд.
4. Общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных организаций.

Жилые здания объединяют в 4 основные категории: престижные, массовые, пятиэтажки («хрущевки») и элитные («люкс»).

Престижные - современные кирпичные дома, построенные по индивидуальным проектам, «сталинские» начала века и пятиэтажки с высокими потолками.

Массовые - современные блочные и панельные дома в 12, 14, 17 и 22 этажа в различных районах города. Пятиэтажки - панельные, блочные и кирпичные чаще всего без лифта и мусоропровода.

Элитные - дома улучшенной планировки и уникальных архитектурнохудожественных решений.

Для жилых зданий установлено 6 групп капитальности:

1. Каменные особо капитальные: фундаменты каменные, бетонные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные, перекрытия железобетонные. Срок службы – 150 лет.
2. Каменные обыкновенные: фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам. Срок службы – 125 лет.
3. Каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены – облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам. Срок службы – 100 лет.
4. Деревянные (рубленные и брусчатые, смешанные): фундаменты ленточные бутовые, стены рубленные, брусчатые. Срок службы – 50 лет.
5. Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные: фундаменты на деревянных стульях или бутовых столбах, стены каркасные, глинобитные, перекрытия деревянные. Срок службы – 30 лет.

б. Каркасно-камышитовые и прочие облегченные. Срок службы – 15 лет.

Категории жилых домов:

1А1 - современные кирпичные и построенные в последние годы элитные жилые дома (кроме «люкс»).

1А2 - высотные кирпичные дома, построенные в стиле «сталинского барокко» с лепными украшениями, скульптурами и эркерами.

1 - кирпичные 7-10-этажные дома постройки 50-х - начала 60-х годов без архитектурных украшений.

1Б1 - «сталинские» дома послевоенной постройки без железобетонных междуэтажных перекрытий с лифтом.

2А2 - то же самое, что 1Б1, но без лифта.

2А1 - современные панельные многоподъездные дома и башни 12, 14, 16, 17, 22 и более этажей.

2 - многоподъездные 7-12-этажные дома.

2Б - то же самое, что и 2, но с небольшими кухнями (5-6 кв. м).

3А - улучшенные пятиэтажки с изолированными комнатами и увеличенной кухней до 8 кв. м.

3 - просто пятиэтажки со смежными комнатами.

3Б - серии пятиэтажных домов, не подлежащих реконструкции.

ВКЛ(3) - внекатегорийные «люкс».

ВК(4) - ветхие внекатегорийные дома, идущие под реконструкцию или снос.

На западном рынке принята иная классификация объектов недвижимости. Различают категории А, Б и В.

Категория А. Недвижимость, используемая владельцем для ведения бизнеса. Подразделяется на:

- 1) специализированную недвижимость, приспособленную для ведения определенного бизнеса и обычно продающуюся вместе с бизнесом (нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования);
- 2) неспециализированную недвижимость - обыкновенные здания - офисы, склады, магазины, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Категория Б. Недвижимость для инвестиций. Данными видами недвижимости владеют с целью получения дохода от аренды и/или извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория В. Избыточная недвижимость - земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем.

Контрольные вопросы

1. Назовите конструктивные части здания.
2. Назовите основные признаки группировки зданий.
3. Приведите примеры производственных зданий.
4. Дайте определение жилого здания.
5. Приведите классификацию жилых зданий.
6. Назовите категории жилых домов.
7. Приведите классификацию общественных зданий.
8. Сколько групп капитальности установлено для общественных зданий?
9. Назовите группы капитальности общественных зданий.
10. Какая классификация объектов недвижимости принята на западном рынке?

Тема 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).

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

Примеры:

- нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы; плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;
- эстакада включает в себя фундамент, опоры, пролетные строения, настил, пути по эстакаде, ограждения;
- мост включает в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно;
- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т. п.), другие относящиеся к дороге сооружения - ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров.

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.

Классификация сооружений:

1. Функциональное назначение - коммуникационные, транспортные, водоканализационные, устройства для размещения технического оборудования, прочие сооружения.
2. Вид строительного материала - земляные и деревянные, каменные и кирпичные, металлические, железобетонные.
3. Капитальность - прочные, особо прочные, вековой прочности.
4. Срок службы - 8-15, 20-30, 40-75, 100-200 лет.

Функциональное назначение:

Сооружения - металлические конструкции.

- мачты из черных металлов (радиобашни, радиомачты);
- конструкции сборные для промышленности и с/х (сливные эстакады, шахты лифтов доменных цехов, втяжные трубы;
- фонари;
- емкости для сжатого или сжиженного газа из черного металла и алюминия;
- цистерны (баки), резервуары

Сооружения топливно-энергетических, металлургических, химических и нефтехимических производств (парогазовая установка, воздушная линия электропередач, тепловая сеть, нефтяная скважина, газопровод).

Сооружения угольной и сланцевой добывающей промышленности (шахты - угольная, сланцевая, гидрошахта, угольный разрез).

Сооружения для добычи и производства черных и цветных металлов (рудник, доменная и мартеновская печь).

Сооружения машиностроительного производства: судостроительной промышленности (доки, подводные стены, достроечная и судоремонтная набережная).

Сооружения лесной промышленности (бревноспуск).

Сооружения для мукомольно-крупяного и комбикормового производств (элеватор, зерносушилки, зернохранилище).

Сооружения для сельскохозяйственного производства:

- для животноводства (площадка для откорма скота, летний лагерь для КРС);
- ирригационных и мелиоративных систем (оросительные системы, коллектор, селевые русла, дамбы, шахтный колодец);
- по воспроизводству рыбы (рыбоводные хозяйства, рыбопитомник).

Сооружения для строительной индустрии, транспорта и связи:

- железнодорожного транспорта - железные дороги, подъездной путь, платформа, диспетчерская;
- специализированного водного транспорта (причал, шлюзы, пристань, акватории портов, маяки, пирсы, порты-убежища);
- дорожного транспорта (автомобильная дорога (тип покрытия), мосты (железнодорожный, автодорожный, комбинированный, пешеходный), тоннели (железнодорожный, автодорожный, комбинированный, пешеходный));
- городского электрического транспорта (линии - трамвайные, троллейбусные, метрополитена, метрополитен (комплекс), канатная дорога);
- воздушного транспорта (взлетно-посадочная полоса, радиолокатор, аэродром, космодром);
- магистрального трубопроводного транспорта (линия кабельной связи, магистральный трубопровод); - связи (различные линии связи).

Сооружения жилищно-коммунального хозяйства - дороги и улицы общегородского значения, районного значения и местного значения,

внутрихозяйственные дороги, берегоукрепление, набережная, плотина, канализация).

Сооружения по охране окружающей среды и рациональному природопользованию (различные очистные сооружения, мусоросборник, противооползневые сооружения, по охране атмосферного воздуха).

Спортивные сооружения (бассейн крытый и открытый, велодром, велотрек, катки с искусственным льдом крытый и открытый, поле стрельбы из лука, футбольное поле, трибуна стадиона, стрельбище, тир).

Сооружения культуры и отдыха (зоопарк, вольеры, клетки, террариумы, аквариумы, летний театр и кинотеатр, киноплощадка, эстрада).

Типология частных сооружений Дороги

По значению для народного хозяйства и культурной жизни страны, а также административному подчинению, автомобильные дороги могут быть разделены на следующие группы:

1. Магистральные дороги общегосударственного значения, предназначенные для автомобильных сообщений на большие расстояния между крупными административными промышленными и культурными центрами России и важнейшими экономическими районами государства.
2. Магистральные дороги республиканского значения для дальних автомобильных сообщений между областями, республиками и центрами республиканского значения.
3. Дороги областного значения, обслуживающие связи районов и крупных предприятий с областными и краевыми центрами и станциями железных и пристанями.
4. Дороги районного значения для связи между районными центрами, населенными пунктами и крупными местными промышленными предприятиями, с/х организациями.

5. Курортные дороги преимущественно для пассажирских сообщений в курортных городах, районах.
6. Городские дороги и дороги населенных пунктов, обслуживающие внутренние пассажирские и грузовые перевозки.
7. Дороги отдельных с/х организаций, предприятий лесного хозяйства, промышленных предприятий, предназначенные для внутривозвращенных перевозок или служащие подъездами от этих предприятий к общей дорожной сети. **Трубопроводы**

В зависимости от назначения и территориального расположения различают:

магистральный трубопроводный транспорт; распределительный трубопроводный транспорт.

Магистральный трубопровод – трубопровод, предназначенный для транспортировки продукции от мест ее выхода до мест переработки и отгрузки, с ответвлениями и лупингами, запорной арматурой, переходами через естественные и искусственные препятствия, узлами подключения компрессорных и насосных станций, узлами пуска и приема очистных и диагностических устройств, узлами измерения количества продукции, конденсатосборниками, устройствами для отвода ингибиторов гидратообразования, узлами спуска или продувки газопровода.

Распределительный трубопровод – трубопровод, обеспечивающий подачу продукции от распределительных станций магистральных трубопроводов или других источников до трубопроводов-вводов или организаций-потребителей.

По объектам транспортировки магистральные трубопроводы делятся на:

- нефтепроводы (транспортировка нефти от месторождений и последующей закачки в хранилища, транспортировка нефти к

терминалам в портах погрузки, транспортировка нефти для переработки); - нефтепродуктопроводы;

- газопроводы (транспортировка газа).

По способам прокладки магистральные трубопроводы представлены:

- наземными трубопроводами;
- надземными трубопроводами;
- подземными трубопроводами;
- трубопроводы с подводными переходами.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие сооружения.

2. Опишите объект, выступающий как сооружение со всеми устройствами:

- плотину;
- автомобильную дорогу.

3. Приведите классификацию сооружений.

4. Приведите классификацию частных сооружений:

- дорог;
- трубопроводов.

Тема 4 Типология земельных участков

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ЗК РФ от 25.10.2001, ст. 11.1 введена федеральным законом от 22.07.2008 №141-ФЗ).

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а

также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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.

Земельный участок, на котором находятся здания, строения, сооружения, принадлежащие нескольким собственникам, всегда признается неделимым в соответствии со ст. 6, 22 ЗК РФ, ст. 128, 133, п. 4 ст. 244, ст. 261, 607 ГК РФ, рассматриваемыми в нормативном единстве. Если собственники частей здания, строения, сооружения и собственник земельного участка, на котором расположены здание, строение, сооружение, пришли к соглашению о приобретении части земельного участка в собственность, то он подлежит сначала выделению, если это возможно, а затем оформлению в собственность с учетом норм, изложенных в главе 16 ГК РФ. За собственниками будут закреплены доли в праве собственности на земельный участок и установлен порядок пользования им. Доля в натуре выделяться не будет, а будет лишь зафиксирована в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Такая же ситуация возникнет, если собственники частей здания, строения, сооружения изъявят желание оформить договор аренды земельного участка. Доли, закрепленные за каждым соарендатором в договоре аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, будут иметь значение лишь при расчете и внесении арендной платы. Следует отметить еще один момент, касающийся государственной регистрации договора аренды земельного участка. В силу ст. 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при проведении государственной регистрации должна осуществляться правовая экспертиза документов и

проверка законности сделки. Даже если получится в обход п. 5 ст. 36 ЗК РФ подписать договор аренды земельного участка, то это еще не гарантирует заключение такого договора, который считается таковым только после его государственной регистрации.

Критерии делимости

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 6 ЗК РФ земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Следовательно, для определения делимости земельного участка необходимо и достаточно, чтобы:

- 1) после раздела образовались самостоятельные земельные участки;
- 2) разрешенное использование образовавшихся земельных участков осуществлялось без перевода их в состав земель иной категории.

Самостоятельный земельный участок - это: 1) участок определенного размера; 2) технологически и производственно самостоятельный; 3) определенного местоположения.

Примеры: не подлежат разделу по закону земли фермерского хозяйства между несколькими наследниками. Не допускается раздел и городских земель, если новые их части не могут быть освоены в соответствии с градостроительными нормами и разрешенным использованием.

В то же время статьей 11.9 вводятся требования к образуемым и измененным земельным участкам. Подразумевается, что при определенных условиях раздел или выдел земельного участка произвести невозможно, например, когда вновь образуемые земельные участки будут меньше минимальных размеров, предусмотренных градостроительным регламентом.

Таким образом, существование неделимых земельных участков земельным законодательством все же подразумевается, но отсутствие юридического понятия «неделимый земельный участок» и точных признаков делимости (неделимости) приводит к многочисленным нарушениям норм градостроительного и земельного права при разделах земельных участков, что в свою очередь порождает многочисленные судебные процессы с участием государственных органов и органов местного самоуправления.

Внесение предложенных изменений позволит конкретизировать нормы новой главы Земельного кодекса Российской Федерации и улучшить их правоприменение на практике.

В соответствии с действующим земельным законодательством земельные участки под отдельными видами линейных объектов (в частности под опорами линий электропередачи) ставятся на государственный кадастровый учет как многоконтурные земельные участки. На основании части 10 статьи 25 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» Минэкономразвития России в письме от 16.01.2009 № 266-ИМ/Д23 «О многоконтурных земельных участках» дает разъяснения, что «под многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. В связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями». На кадастровый учет ставится именно многоконтурный земельный участок, а не его отдельные контуры.

Однако ранее земельное право основывалось на том, что земельный участок под линейными объектами состоял из нескольких обособленных (то есть не имеющих общих границ) земельных участков, что и было отражено в действующем на тот момент земельном законодательстве. До вступления в законную силу с 1 марта 2008 года Федерального закона от 24.07.2007 № 221-

ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и издания в его развитие Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20.02.2008 № 35, действовал Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденный Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 № П/119, в соответствии с которым осуществлялась постановка на государственный кадастровый учет земельных участков (в частности под линиями опор линий электропередачи), образующих «единое землепользование», состоящее из нескольких обособленных, не имеющих общих границ, земельных участков, каждый из которых имел свой кадастровый номер.

Таким образом, в настоящее время одновременно существуют земельные участки под однотипными линейными объектами недвижимости:

- 1) как «единое землепользование», состоящее из нескольких обособленных земельных участков;
- 2) как многоконтурный земельный участок, являющийся одним земельным участком, отдельные контуры которого не являются земельными участками.

Данную ситуацию может исправить объединение земельных участков, составляющих «единое землепользование», в многоконтурный земельный участок.

Однако действующее земельное законодательство не позволяет это сделать. В соответствии с частью 1 статьи 11.6 и частью 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки могут быть образованы путем объединения или перераспределения только смежных земельных участков.

Таким образом, образование земельного участка путем объединения или перераспределения несмежных земельных участков, то есть не имеющих общих границ, невозможно.

Решение проблемы образования (формирования) и оформления прав на многоконтурные земельные участки может быть урегулировано внесением изменений в Земельный кодекс Российской Федерации посредством исключения слова «смежных» и заменой слова «таких» словом «первоначальных» в части 1 статьи 11.6 и части 1 статьи 11.7.

Принятие данной нормы будет способствовать вовлечению в гражданский оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения и оформлению прав на земельные участки организаций трубопроводного транспорта, организаций, эксплуатирующих линии электропередачи и линии связи, и иных организаций, эксплуатирующих линейные объекты. В настоящее время Правительством Российской Федерации уделяется особое внимание решению данных вопросов.

Участок определенного размера

В ст. 33 ЗК РФ определено, что устанавливаются законами субъектов РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления для различных видов деятельности максимальные и минимальные размеры земельных участков. Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной или проектной документацией

Разрешенное использование - использование земельных участков с учетом целевого использования, установленных органами власти ограничений и обременений.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешённые виды использования;
- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только как дополнительные к основным и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Изменение вида разрешённого использования проводится в соответствии с градостроительным регламентом для данной территориальной зоны при соблюдении требований технических регламентов.

Основные виды разрешённого использования земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС);
- для ведения личного подсобного хозяйства (для ЛПХ);
- для дачного строительства;
- для ведения дачного хозяйства;
- для сельскохозяйственного производства;
- для организации фермерского хозяйства;
- для организации крестьянско-фермерского хозяйства;
- для ведения сельского хозяйства;
- под малоэтажное жилищное строительство;
- для сельскохозяйственного использования;
- для жилищного строительства; - жилая, коммерческая застройка;
- иное разрешённое использование.

Примеры разрешённых видов функционального использования территории:

Многоквартирные жилые дома в 4-5 этажей, детские сады, школы, клубные помещения, библиотеки, аптеки, выставочные залы, почта, телефон, телеграф, магазины торговой площадью до 100 м кв., предприятия общественного питания, парикмахерские, отделения банков, общежития и т.д.

Примеры не основных и сопутствующих видов функционального использования территории:

встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или открытые стоянки для временного хранения автотранспорта.

Примеры условно разрешённых видов функционального использования территории:

разрешённые жилые дома, но превышающие параметры требований к застройке земельных участков, спортзалы, бассейны, станции «Скорой помощи», больницы, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли.

Приобретение земельного участка связано, как правило, с желанием его владельца построить там загородный дом. Возможно это или нет, зависит от категории и вида разрешённого использования земель. Но если участок уже куплен (либо есть намерение совершить сделку из-за соблазнительно низкой цены), а возводить на нём капитальные сооружения запрещено, неужели нет выхода? Конечно, есть. Нужно перевести землю из одной категории в другую.

Прежде чем говорить о практических действиях, познакомимся с теоретическими понятиями «категория» и «разрешённый вид использования» земли, чтобы чётко представлять, о чём идёт речь.

2. Категория земель в РФ — это часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определённый правовой режим. Все земли в зависимости от

целевого назначения подразделяют на семь категорий (Земельный кодекс РФ, ст. 7):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; —
земли водного фонда; —
земли запаса.

Кроме понятия «категория» существует ещё понятие «разрешённый вид использования» земли. Разрешённых видов использования может быть очень много. Например, под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), под строительство многофункционального производственноскладского комплекса, под садоводство, под сельскохозяйственную деятельность и т. д. Список этот достаточно обширный. Земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешённый вид использования. Скажем, как земли населенных пунктов, так и земли сельскохозяйственного назначения могут быть использованы для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

Земли, подходящие для строительства. Остановимся на основных вариантах, подходящих для возведения индивидуального жилья. В первую очередь это земли населенных пунктов, то есть земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделённые чертой этих поселений от земель других категорий. Они обычно представлены двумя разрешёнными видами использования: для ИЖС и ЛПХ.

Строительство дома, а также прописка в нём возможны и в том и в другом случае.

Подходят для возведения жилья и земли сельскохозяйственного назначения — за чертой населенных пунктов. Но здесь много нюансов, и потому перед покупкой участка этой категории нужно обязательно поинтересоваться разрешённым видом использования земли. Дело в том, что данная категория неоднородна. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют, во-первых, сельскохозяйственные угодья, которые подразделяются на пашни, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища. Во-вторых, территории, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений; замкнутыми водоёмами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Процедура включения земельных участков в границы населённых пунктов будет выглядеть следующим образом. Заинтересованное лицо подаёт заявление в органы местного самоуправления с просьбой включить участок в границы данного поселения. Органы местного самоуправления проводят публичные слушания, по их итогам пишут своё заключение и направляют его в орган исполнительной власти субъекта РФ. (Законом предусмотрено следующее исключение: не проводятся публичные слушания в случае включения земельного участка в границы населённого пункта в целях жилищного строительства или рекреационного использования.) Орган исполнительной власти субъекта РФ в течение тридцати дней с момента получения заключения принимает положительное или отрицательное решение по вопросу изменения границ населённого пункта. Однако если это земли лесного фонда, безопасности или обороны, то документы отправляют на

согласование с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, например в Рослесхоз. В течение месяца эти органы должны дать свой ответ. В случае отсутствия ответа по прошествии месяца вопрос считается согласованным.

Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, поэтому частная застройка на них запрещена. В случае, когда необходима площадь для строительства, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или земли худшего качества по кадастровой стоимости. Возведение индивидуального жилья на землях сельскохозяйственного назначения второго типа имеет следующие особенности. Так, если указан разрешённый вид использования «дачное строительство» (ДС), то практически никаких отличий от ИЖС на землях поселений не существует. В этом случае также можно строить дом и прописаться в нём.

Разрешённый вид использования «садоводство» имеет некоторые минусы. В садовом товариществе практически невозможно прописаться, кроме того, строительство там регламентировано «Законом о садоводческих объединениях граждан». В частности, возведение строений осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории. Контроль над соблюдением требований к возведению строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении проводит его правление, а также инспекторы государственных органов, отслеживающие соблюдение норм законодательства, организация, разработавшая проект освоения данной территории (в порядке авторского надзора), органы местного самоуправления. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом застройки.

Вид использования «личное подсобное хозяйство» идентичен садоводству, но не во всех районах разрешено строительство на таких участках

(сведения об этом можно получить в местных органах власти). Интерес для частных застройщиков, особенно для тех, кто мечтает о собственной усадьбе, представляют сельскохозяйственные земли с видом использования «под ведение крестьянско-фермерского хозяйства» (КФХ), то есть для хозяйственной деятельности, направленной на производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции. Это участки площадью от одного гектара и выше. Единственный недостаток в данном случае — необходимость «фермера» вести сельскохозяйственную деятельность и сдавать отчёты в налоговую инспекцию в качестве индивидуального предпринимателя. Впрочем, лазеек для выхода из такой ситуации достаточно. Так, например, наличие сада уже можно считать результатом ведения фермерской деятельности. А вот если ваш участок имеет разрешённый вид использования «огородничество», то на нём вообще нельзя ничего построить, поскольку такая земля предназначена только для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Исходя из вышеизложенного вполне понятно, почему участки категории «земли населенных пунктов» стоят гораздо дороже, чем земли сельскохозяйственного назначения.

Что на что менять?

Итак, ваш участок по документам не подходит под жилищное строительство. Какой существует выход из этой ситуации? Всё зависит в первую очередь оттого, что именно вы собираетесь изменить — категорию или разрешённый вид использования земли. Юристы сразу скажут, что изменить вид гораздо проще, чем категорию. Главное различие этих двух процедур состоит в том, что изменение разрешённого вида использования проходит на более низком административном уровне, чем изменение категории. К примеру, «неудобоваримое» для строительных целей «огородничество» вы можете поменять в рамках всё той же категории «земли

сельскохозяйственного назначения» на «дачное строительство». А вот изменить эту категорию на «земли населенных пунктов» с разрешённым видом использования ИЖС будет намного сложнее.

Каким образом земли одной категории можно перевести в другую, регламентирует Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее — Закон № 172ФЗ), вступивший в силу с 5 января 2005 г.

Так, согласно этому документу, существует семь причин, по которым можно изменить категорию земель сельскохозяйственного назначения. Первая — консервация земель, то есть временное исключение из хозяйственного оборота, осуществляемое для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации территорий, подвергшихся загрязнению.

Вторая — создание особо охраняемых природных территорий.

Третья — установление или изменение черты населенных пунктов, например расширение муниципального образования (города, посёлка).

Четвёртая — строительство промышленных объектов (только в том случае, если выбранный участок непригоден для осуществления сельскохозяйственного производства).

Пятая — включение непригодных для сельскохозяйственных работ земель в состав земель лесного или водного фонда либо земель запаса. Шестая — сооружение на этих землях дорог, линий электропередачи или связи, нефте- и газопроводов, железнодорожных линий и т. д.

Последняя (седьмая) причина связана с выполнением РФ международных обязательств. Например, земли сельхозугодий могут поменять категорию, если это нужно для безопасности государства. Исключение составляют лишь участки, кадастровая стоимость которых более чем на 30% превышает средний по району уровень, и особо ценные

продуктивные сельскохозяйственные угодья. Согласно п. 2 ст. 7 Закона № 172-ФЗ их перевод в другую категорию не допускается.

Процедура изменения разрешённого вида использования земель занимает на практике от 7 месяцев до года. На любом этапе вы можете получить грамотный, аргументированный отказ. После положительного рассмотрения на местном уровне документы по изменению назначения (абсолютно независимо от площади участка) в обязательном порядке направляются на согласование в управление Роснедвижимости по Приморскому краю. Если решение положительное, то в отдел территориального управления Роснедвижимости поступает ответ за подписью руководителя управления о внесении в подраздел государственного реестра земель сведений о разрешённом виде использования земельного участка. Проводится пересчёт кадастровой стоимости и учёт участка в кадастре с новым видом использования. После получения выписки из государственного кадастра недвижимости вносятся изменения в единый государственный реестр прав. Оформлять или нет новое свидетельство о государственной регистрации права собственности — на усмотрение владельца

Как отмечают специалисты, работающие в области загородной недвижимости, застройщики коттеджных посёлков, а также частные лица используют для изменения категории сельскохозяйственного назначения третью из указанных выше причин. И, идя по этому пути, получают самую заветную категорию — «земли населенных пунктов» с видом разрешённого использования ИЖС. Кроме сельхозугодий можно поменять категорию и других земель, однако в каждом случае есть свои нюансы и ограничения, определённые Законом № 172-ФЗ. Поскольку на практике в большинстве своём собственники участков изменяют категорию «земли сельскохозяйственного назначения», то остановимся на особенностях изменения только этой категории.

Изменение разрешённого вида использования земли

Рассмотрим алгоритм перевода. Вначале коснёмся вопроса изменения вида использования земли. Он решается, как правило, на уровне органов местного самоуправления. Заинтересованное лицо (заявитель) обращается с соответствующим ходатайством в уполномоченные исполнительные органы, в чьём ведении находится земельный участок.

В ходатайстве необходимо указать: кадастровый номер участка; категорию земель, в состав которой он входит, и категорию, перевод в состав которой предполагается осуществить; обоснование перевода участка из одной категории в другую (например, для жилищного строительства); подтверждение прав на земельный участок. Помимо ходатайства в уполномоченный орган нужно также представить следующие документы:

— выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о переводимом земельном участке;

— копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

— копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или из Единого государственного реестра юридических лиц;

— выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на переводимый земельный участок.

В течение полутора-двух месяцев с момента получения ходатайства и приложенных к нему документов уполномоченный орган назначает публичные слушания по данному вопросу. Они организуются и проводятся в порядке, определённом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. Извещение о проведении слушаний по вопросу об изменении разрешённого вида использования земли публикуется на официальном сайте муниципального образования и в местной прессе. В результате слушаний принимается акт о переводе земель либо об отказе в ходатайстве. Органы

местного самоуправления должны принять акт не позднее двух месяцев с момента поступления ходатайства.

Перевод в другую категорию

Если же речь идёт об изменении категории земли, то эта процедура осуществляется уже на уровне субъекта РФ. В частности, перевод земель в категорию «земли населенных пунктов» сегодня регламентирует вступивший в силу с 1 января 2007 г. Федеральный закон № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно этому документу, с 1 января 2007 г. до утверждения генеральных планов городских округов и поселений, а также схем территориального планирования муниципальных районов (ныне уже устаревших), но не позднее 1 января 2010 г. решение о включении земельных участков в границы населённых пунктов и об их исключении из таких границ принимает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ. Таким образом, процедура перевода земли из категории сельскохозяйственного назначения в категорию «земли населенных пунктов» будет проходить в два этапа. Сначала на уровне органов местного самоуправления (она описана выше), затем — на уровне субъекта РФ.

Землю можно перевести из одной категории в другую либо добиться изменения разрешённого вида использования земельного участка внутри имеющейся категории. В первом случае процедура является более сложной.

Акт о переводе земель содержит следующие сведения: основания изменения категории; описание местоположения земель с указанием границ, а также для участков — их площади и кадастрового номера; наименование категории, перевод из которой производится, и категории, перевод в которую производится. Акт направляют заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия. В течение десяти дней копию акта направляют в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра

недвижимости, для внесения изменений в документы государственного кадастра недвижимости. Переоформления правоустанавливающих документов на участки, в отношении которых приняты акты об изменении категории земель, не требуется.

Далеко не всегда собственник участка может ожидать положительного решения. В каких же случаях фортуна не столь благосклонна? Это возможно и на этапе подачи ходатайства, и на этапе принятия решения по вопросу изменения разрешённого вида использования или перевода земли в другую категорию. Отказать в рассмотрении ходатайства могут по двум причинам (см. п. 2 ст. 3 Закона № 172-ФЗ): если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо (например, не собственник участка) либо к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют установленным требованиям. Уполномоченный орган, указав причины отказа, возвращает заявителю ходатайство в течение 30 дней.

На этапе принятия решения по вопросу перевода земли в другую категорию отказать могут в следующих случаях (ст. 4 Закона № 172-ФЗ):

— изменение категории земельного участка ограничено или запрещено на федеральном уровне (Например, земли лесного фонда делятся на лесничества и лесопарки. Согласно ст. 186 Земельного кодекса РФ запрещён перевод лесопарков в земли иных категорий.);

— государственная экологическая экспертиза выдала отрицательное заключение;

— установлено несоответствие испрашиваемой категории утверждённым документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной либо лесоустроительной документации.

Акт об отказе в переводе земли в другую категорию можно обжаловать в судебном порядке (гл. 25 Гражданского процессуального кодекса РФ).

По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд в РФ делится на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. По видам использования подразделяются: для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, личного подсобного хозяйства, для проведения научных исследований и обучения, коллективного садоводства, животноводства и огородничества, подсобного сельского хозяйства.
2. Земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Классифицируются на следующие территориальные зоны: жилая, общественно-деловая; производственная, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационная, с/х использования, специального назначения, военных объектов, иные территориальные зоны (классифицировать данные территориальные зоны по видам использования)
3. 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.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, для которых установлен особый правовой режим. Подразделяются на земли особо охраняемых природных территорий, в т. ч. лечебно-оздоровительные местностей и курортов; природоохранного назначения; рекреационного назначения; историко-культурного назначения и иные особо ценные земли.
5. 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.).
6. Земли водного фонда - земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.
7. Земли запаса - земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

Отнесение земель к той или иной категории, перевод из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами России и законами субъектов РФ:

Правительством РФ в отношении земель федерального значения, в том числе особо охраняемых территорий федеральной собственности, лесного фонда в лесах первой группы.

Органами исполнительной власти субъектов РФ по согласованию с органами местного самоуправления в отношении земель сельскохозяйственного назначения, лесного фонда в лесах второй и третьей группы.

Органами исполнительной власти субъектов РФ в отношении земель лесного фонда в лесах первой группы для развития поселений и под линейные сооружения.

Органами местного самоуправления в отношении муниципальных земель поселений.

Законодательными органами субъектов РФ в отношении особо охраняемых территорий регионального и местного значения.

Классификация земель по угодьям: с/х угодья (пашня, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)), залежь и не с/х угодья.

По физическим свойствам земельные участки классифицируются по группам: разновидность почв, содержание гумуса, механический состав, тепловой и водный режим.

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 выводу (переносу) в целях освобождения участка по экологическим или градостроительным требованиям; свободными.

Классификация земельных участков по формам собственности: частная, государственная, муниципальная, иные формы.

Государственная: федеральная (казенных предприятий, госучреждений, городов федерального значения, иных федеральных субъектов) и субъектов РФ (в пределах границ республик, краев и областей, округов, унитарных государственных предприятий, иных субъектов, за исключением земель, переданных в иные формы собственности).

Муниципальная собственность: земли административных районов (муниципальных образований), городов, с. н. п., префектур, других н. п., кроме земель, находящихся в иных формах собственности.

Виды частной собственности на землю: собственность граждан и юридических лиц.

Виды общей собственности на землю: совместная (без определения доли каждого собственника) и долевая (с определением доли каждого собственника).

Постоянное (бессрочное) пользование - предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам не предоставляются.

Право пожизненного наследуемого владения з. у., находящимся в гос. или мун. собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков на этом праве не допускается.

Аренда земельных участков

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Подразделяется на публичный и частный.

Классификация земельных рынков:

1. Категория земель: рынки сельскохозяйственных земель, городских земель и жилищного строительства; садово-огородных и дачных участков; гаражного строительства.

2. Размер участков: крупных массивов земель и мелких земельных участков.
3. Территориальный охват: местный и городской; региональный и национальный; международный.
4. Степень ограничения конкуренции:
олигополистический и монополистический.
5. Вид сделок: первичный, вторичный; купли-продажи участков; аренды земель.
6. Тип рынка: организованный (биржевой, в процессе приватизации) и неорганизованный (индивидуальных продавцов и покупателей).
8. Земли природоохранного назначения - земли водоохраных, запретных и нерестоохраных полос; занятые типичными и редкими ландшафтами, а также лесами, выполняющими защитные функции; другие земли в системе охраняемых природных территорий.
Земли природозаповедного фонда - земли государственных природных заповедников и заказников, национальных природных и дендрологических парков, ботанических садов, памятников природы.
Земли оздоровительного назначения земли курортов, лечебных местностей, обладающих природными лечебными ресурсами (минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и др. условиями), благоприятными для организации профилактики заболеваний и лечения граждан.
Земли рекреационного назначения - выделенные в установленном порядке участки, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха населения и туризма, а также земли пригородных зеленых зон, т. е. земли за пределами черты города, занятые лесопарками, лесами и другими зелеными

насаждениями, выполняющими защитные и санитарногигиенические функции, являющиеся местом отдыха населения. Земли историко-культурного назначения - земли, входящие в состав или границы памятников истории и культуры (включая сооружения культового назначения), историко-культурных комплексов, достопримечательных мест, иных объектов историкокультурного наследия народов Р., в том числе объявленные историко-культурными заповедниками, заповедными местами, национальными парками, а также земли, предоставленные в пользование учреждениям культуры для ведения традиционных народных художественных промыслов, ремесел и производств; земельные участки, представляющие интерес для археологических исследований; содержащие месторождения полезных ископаемых, необходимых для развития традиционных художественных промыслов, ремесел и производств.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие земельного участка.
2. Какими бывают земельные участки?
3. Как образуются земельные участки?
4. Назовите критерии делимости земельного участка.
5. Какие земельные участки по закону не подлежат разделу?
6. Дайте понятие участка определенного размера.
7. Назовите виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
8. Приведите примеры основных видов разрешенного использования земельных участков.
9. Дайте понятие «категория» и «разрешенный вид использования» земли.

10. Назовите категории земель в РФ.
11. Какие земли подходят для строительства?
12. Назовите процедуру включения земельных участков в границы населенных пунктов.
13. На основании какого закона можно перевести земли из одной категории в другую?
14. Назовите причины, по которым можно изменить категорию земель сельскохозяйственного назначения.
15. Опишите процедуру изменения разрешенного вида использования земель.
16. Какие сведения содержит акт о переводе земель?
17. Приведите классификацию земельных участков по формам собственности.

Тема 5 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.

В понятие «лес» входит 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.

По форме различают: галерейные леса - вытянуты в виде узкой полосы вдоль реки, текущей среди безлесных территорий (в Средней Азии он называется тугайным лесом или тугаями). Ленточные боры - сосновые леса, растущие в виде узкой и длинной полосы на песках, в долинах степных рек и в древних ложбинах на юге Западной Сибири и севере Казахстана. Парковые леса - леса естественного или искусственного происхождения с редкими, одиночно разбросанными деревьями (к примеру, из каменной березы на Камчатке или тропические саванны). Редколесье - леса, в которых кроны деревьев не образуют сомкнутого полога (характерны для лесотундры, субальпийского горного пояса). Различают редколесья еловые, лиственничные, березовые; в засушливых районах - ксерофитное редколесье (фисташки, арчевники).

В зависимости от климатических, почвенных и других природных условий различают леса: влажные тропические и экваториальные леса. Среди них различают гилеи, сельвасы, сельву. В областях сухого климата распространены жестколистные леса. В умеренных широтах - широколиственные леса. Хвойные леса, или тайга (ели, пихты, сосны, лиственницы).

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

Земли лесного фонда подразделяются на лесные и нелесные. Лесные: покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки и гари, погибшие и дресвостой, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, не сомкнувшимися лесными культурами). Нелесные классифицируются на земли, используемые для нужд лесного хозяйства (просеки, дороги, сельскохозяйственные угодья, другие), и иные земли в границах лесного фонда (под болотами, под каменистыми россыпями, другие неудобные для использования земли).

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, их местоположения и выполняемых функций Лесной кодекс РФ (1997) установил деление лесного фонда на группы и категории защитности.

Первая группа. По функциональному назначению - водоохранные; защитные, санитарно-гигиенические; оздоровительные; леса особо охраняемых территорий. По категориям защитности:

- запретные полосы лесов по берегам рек, озер и других водных объектов;
- запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных рыб;
- противоэрозионные леса;
- защитные полосы лесов вдоль дорог;
- государственные защитные лесные полосы;
- ленточные боры;
- леса пустынь, полупустынь, степей, лесостепей и малолесных горных территорий;
- леса зеленых зон поселений и хозяйственных объектов;
- леса 1 и 2 поясов зон охраны источников водоснабжения;

- леса 1, 2 и 3 зон санитарной охраны курортов;
- особо ценные лесные массивы;
- леса, имеющие научное или историческое значение;
- памятники природы;
- орехово-промысловые зоны;
- лесоплодовые насаждения;
- притундровые леса;
- леса государственных природных заповедников;
- леса национальных парков;
- леса природных парков;
- заповедные лесные участки.

Вторая группа. По функциональному назначению - водоохранные, оздоровительные, защитные, санитарно-гигиенические и иные функции, имеющие ограниченное эксплуатационное значение. Расположены в регионах с высокой плотностью населения; недостаточными лесными ресурсами и ограничениями режима использования.

К лесам третьей группы относятся леса многолесных регионов, имеющие преимущественно эксплуатационное значение. Подразделяются на освоенные и резервные.

В соответствии с ЛК РФ (ст. 60) отнесение лесов к группам и категориям защитности лесов первой группы, а также перевод лесов из одной группы или категории защитности в другую осуществляется на основании материалов лесоустройства и специальных обследований в порядке, установленном Правительством РФ.

Перевод лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и изъятие земель лесного фонда осуществляется:

-
- в лесах первой группы - Правительством РФ по представлению органа власти субъекта РФ, согласованному с федеральным органом управления лесным хозяйством;

в лесах второй и третьей групп - органом государственной власти субъекта РФ по представлению соответствующего территориального органа управления лесным хозяйством (ст. 63).

Перевод лесных земель в нелесные для использования их в целях, связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом (к примеру, для строительства складов для хранения семян, пожарнохимических станций, дорог лесохозяйственного значения, кордонов и др.), осуществляется лесхозом с разрешения территориального органа управления лесным хозяйством в субъекте РФ с указанием места нахождения участка, его площади, цели и срока перевода, перечня разрешенных работ и мероприятий по рекультивации участка (ст. 64 ЛК).

Классификация по формам собственности. Лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности. Допускается передача части лесного фонда в собственность субъектов РФ в соответствии с федеральными законами. Форма собственности на леса в городах устанавливается также федеральными законами. Купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые могут повлечь отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в него, не допускается.

Граждане и юр. лица имеют право собственности на древеснокустарниковую растительность, расположенную на принадлежащем зем. участке. Но владеть, пользоваться и распоряжаться 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 (ст. 20 ЛК РФ).

Права пользования:

- безвозмездное пользование до 49 лет;
 - концессия - возмездное пользование до 49 лет;
 - краткосрочное пользование;
 - аренда без права субаренды и выкупа; -
- публичный лесной сервитут.

Типология многолетних насаждений

Второй составной частью рассматриваемого вида недвижимости являются многолетние насаждения, которые отличаются большим разнообразием. Классифицировать их можно, по меньшей мере, по четырем признакам: виду продукции, функциональному назначению, возрасту вступления в товарное использование и продолжительности эксплуатации.

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.

Выращенные сады и виноградники, а также получаемый с них урожай, находятся соответственно в собственности граждан, юр. лиц, государства и муниципалитета.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие «лес».

2. Приведите классификацию лесов по форме и в зависимости от климатических, почвенных и других природных условий.
3. Из каких частей состоит лес в организационном плане?
4. На какие земли подразделяются земли лесного фонда?
5. Приведите деление лесного фонда на группы и категории защитности.
6. Как происходит перевод лесных земель в нелесные и на каком основании?
7. Приведите классификацию лесов по формам собственности.
8. Дайте понятие многолетних насаждений и приведите их классификацию.

Тема 6 Типология обособленных водных объектов

Водный объект вообще - 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.

Классификация водных объектов в зависимости от физикогеографических, гидрорежимных и других признаков:

- 1) поверхностные водные объекты - постоянное или временное сосредоточение вод на поверхности суши. Подразделяются на поверхностные водотоки и водохранилища (реки, ручьи, каналы межбассейнового перераспределения и комплексного использования водных ресурсов); поверхностные водоемы (озера,

водохранилища, болота и пруды, вода в которых находится в состоянии замедленного водообмена); ледники и снежники.

- 2) Внутренние морские воды - морские воды, расположенные в сторону берега от исходных линий, принятых для отсчета ширины территориального моря РФ.
- 3) Территориальное море РФ - прибрежные морские воды шириной 12 морских миль, отмеряемых в соответствии с нормами международного права и законодательством РФ.
- 4) Подземные водные объекты - сосредоточение находящихся в гидравлической связи вод в горных породах, имеющее границы, объем и черты водного режима.

По признаку пользования все водные объекты делят на две группы: общего и особого пользования.

Водные объекты общего пользования находятся в общедоступном, 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 условиях 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 и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка.

По термическому режиму (сезонному распределению температуры воды) озера подразделяются на три типа:

1. Тропические - теплые озера, имеющие в течение года поверхностную температуру более 4 °С.
2. Умеренные - озера, имеющие летом температуру воды более 4 °С, зимой 0 - 4 °С, в переходные сезоны - температура от дна до поверхности колеблется в пределах от 3-4 °С.
3. Полярные - холодные озера, имеющие круглый год температуру, ниже или несколько выше 4 °С.

Озера по происхождению могут быть:

- тектонические - образованные на месте провалов земной коры (Каспийское море-озеро, Байкал);
- вулканические (в результате вулканических извержений - Авернское в Италии, Кроноцкое на Камчатке) или заполняют лавовые потоки (Комариное в Исландии));
- метеоритные (в результате падения метеоритов - озеро Каали в Эстонии);
- ледниковые (озера Карелии, Финляндии и Канады) - заполняют борозды и котловины, которые выпахали древние ледники;
- моренные озера. Морена - скопление обломков, песка и глины, она откладывается неравномерно, возникает холмистый рельеф;
- провальные или карстовые. Вода, просачиваясь через толщи легко растворимых горных пород, растворяет их. Появляются подземные пустоты, поверхность над которыми начинает проседать и проваливаться. Так образуются провальные воронки. Карст -

растворение горных пород и образование в них пустот. Встречаются в Поволжье, на Прикаспийской низменности;

- плотинные (озеро Севан в Закавказье, Виктория в Африке);
- пойменные (старица) - река, блуждая по долине, находит новое русло, а старый рука отгораживается наносами;
- прибрежные (лагуна) - образовавшиеся от открытого моря; - искусственные - пруды и водохранилища.

Классификация озер по приходу и расходу водной массы:

- 1) хорошо проточные - в них реки впадают и вытекают, вода постоянно меняется, находятся в зонах избыточного атмосферного увлажнения;
- 2) малопроточные - в них впадают реки, но вытекают относительно меньше, расположены в зонах с недостаточным увлажнением;
- 3) бессточные - образуются в зонах полупустынь и пустынь, впадают реки, но не вытекает ни одной;
- 4) глухие - питаются дождевыми или талыми водами, т. к. в них не впадают реки и не вытекают из них. Озера тундровой, таежной и степной зон или кратерные.

По содержанию солей: пресные озера (содержат солей меньше 1 промилле; преобладают углекислые соли. Соленые озера: от 1 до 24,7 промилле - солоноватые, а от 24,7 до 47 - соленые). Минеральные озера (выше 47 промилле).

По биологическим свойствам озера подразделяются на олиготрофные - бедные питательными веществами; эвтрофные - с богатой растительностью; дистрофные - бедные жизнью, с коричневой водой, в которой не хватает кислорода, кальция.

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.

Болото - избыточно увлажненный участок земли, на котором происходит накопление неразложившегося органического вещества, превращающегося в дальнейшем в торф.

Болота различаются по преобладающей на них растительности (лесные, кустарничковые, травяные, моховые), по рельефу (бугристые, плоские, выпуклые), по местоположению (долинные, пойменные, склоновые, водораздельные). По питанию: низинные болота располагаются в понижениях рельефа; верховые болота.

Ученые разработали ряд рыбохозяйственных классификаций озер. Однако практическое значение получила лишь одна из них - классификация М. П. Сомова. Все озера М. П. Сомов делит на шесть типов. Каждому типу озер автор дал название по тем рыбам, для которых условия среды наиболее

благоприятны и которые могут быть основными объектами хозяйства: озера палии, сиговые озера, лещовые озера, судачьи озера, окунево-плотвичные озера и карасевые озера.

Контрольные вопросы

1. Приведите классификацию водных объектов в зависимости от физико-географических, гидрорежимных и других признаков.
2. Дайте понятие водных объектов общего и особого пользования.
3. Какие озера вы знаете по приходу и расходу водной массы?
4. Приведите примеры трех типов озер различных по термальному режиму.
5. Дайте определение обособленного водного объекта как недвижимого имущества.
6. Какие озера вы знаете по рыбохозяйственной классификации?

Тема 7 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:

1. Недра предоставляются в пользование для:
 - 1) регионального геологического изучения, включающего региональные геолого-геофизические работы, геологическую съемку, инженерно-геологические изыскания, научно-исследовательские и другие работы, направленные на общее геологическое изучение недр, геологические работы по прогнозированию землетрясений и исследованию вулканической

деятельности, ведению государственного мониторинга геологической среды, а также иные работы, проводимые без существенного нарушения целостности недр;

2) геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых, а также геологического изучения и оценки пригодности участков недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

3) геологического изучения, включающего разведку месторождений полезных ископаемых;

4) добычи полезных ископаемых, в том числе использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;

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

7) 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);

8) сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

2. 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.

1. 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.

2. 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 принадлежности и значимости различают:

1. Государственный фонд недр составляют

используемые и неиспользуемые участки недр в пределах территории Российской Федерации и ее континентального шельфа.

2. Государственный фонд недр состоит из распределенного и нераспределенного фонда недр.

Участки недр, право пользования которыми предоставлено в порядке и на основаниях, предусмотренных законодательством о недрах, образуют распределенный фонд недр.

Нераспределенный фонд недр составляют иные участки недр, за исключением участков, указанных в части второй настоящего пункта.

Участки недр местного значения - участки недр, содержащие общераспространенные и иные полезные ископаемые, которые по своему количеству или качеству не позволяют их использовать для нужд Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также участки недр, используемые для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, для местных нужд.

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.

Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы недр по условиям лицензии на пользование участком недр могут находиться:

- в федеральной государственной собственности,
- государственной собственности субъектов Российской Федерации,
- муниципальной собственности;
- частной собственности.

Признаки классификации полезных ископаемых

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.

1. Физическое состояние: твердые (руды, угли, мрамор, гранит); жидкие (нефть, подземные воды); газообразные (природные горючие и инертные газы).

2. Использование: горючие, рудные, нерудные полезные ископаемые, подземные воды.

Рудные полезные ископаемые: черные металлы (железо, марганец, титан, хром), легкие металлы (алюминий, магний, бериллий), цветные металлы (цинк, медь, свинец, никель, кобальт, олово, ртуть), благородные металлы (золото, серебро, платина), радиоактивные элементы (уран, торий), редкоземельные элементы (скандий, самарий, тулий – улучшают свойства стали).

Горючие полезные ископаемые: торф, угольные месторождения, нефтяные, газовые месторождения.

Нерудные полезные ископаемые:

- строительные материалы: известняк, мрамор, гранит, обломочные породы (пески, галечники, глины);
- агрохимическое сырье: фосфатное сырье, калийные соли, азотное сырье.

Подземные воды в зависимости от минерализации подразделяются на:

- ключевые воды (менее 2 г/л);
- лечебно-столовые (минерализация 2-8 г/л);
- лечебные питьевые (менее 13 г/л);
- купальные (10-140 г/л).

По условиям образования горные породы подразделяются:

- магматические (апатитовые руды);
- осадочные (фосфориты); - метаморфические.

Магматические по условиям образования:

- 1) глубинные (интрузивные);
- 2) излившиеся (эффузивные);
- 3) вулканопластические; 4) жильные.

Осадочные по условиям образования:

- 1) механические;
- 2) химические;
- 3) биохимические.

Метаморфические - магматические и осадочные породы, видоизмененные под влиянием высокой температуры, большого давления и особых физико-химических условий.

Континентальный шельф включает морское дно и недра подводных районов, находящихся за пределами территориального моря России в 12мильной зоне на всем протяжении естественного продолжения ее сухопутной территории до внешней границы подводной окраины материка (но не более 200 морских миль).

минеральное сырье - добытые и прошедшие первичную обработку полезные ископаемые; минеральные ресурсы - совокупность минеральных образований для

использования в народном хозяйстве; минерально-сырьевая база - совокупность разведанных и

предварительно оцененных запасов полезных ископаемых;

общераспространенные полезные ископаемые - часто встречающиеся в определенном регионе горные породы и минералы, используемые

преимущественно в качестве строительных материалов, а также подземные воды первого водоносного горизонта, не являющиеся источником централизованного водоснабжения; месторождение полезных ископаемых - природное скопление полезного ископаемого, которое в количественном и качественном отношении может быть предметом промышленной разработки при данном состоянии техники и технологии в данных экономических условиях; факт открытия месторождения полезных ископаемых - документально подтвержденное выявление в недрах нового объекта минерального сырья, имеющего по оценке федерального органа управления государственным фондом недр промышленную ценность; государственный баланс запасов полезных ископаемых - форма государственного учета запасов полезных ископаемых, выявленных в недрах Российской Федерации по состоянию на 1 января каждого года. Баланс содержит сведения о количестве, качестве и степени изученности запасов полезных ископаемых по месторождениям, имеющим промышленное значение, их размещении, степени промышленного освоения, добыче, потерях и обеспеченности промышленности разведанными запасами полезных ископаемых, а также об изменениях состояния запасов; государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых - форма государственного учета месторождений и проявлений полезных ископаемых, выявленных в недрах Российской Федерации. 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; особо охраняемые участки недр - участки недр, где

располагаются геологические объекты, которые имеют особое научное, культурное и эстетическое значение.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие недра и залежи месторождений полезных ископаемых.
2. Приведите классификацию участков недр по функциональному назначению.
3. На какой срок предоставляются в пользование участки недр для добычи полезных ископаемых?
4. Для каких целей могут быть предоставлены участки недр без ограничения срока пользования?
5. Назовите признаки классификации полезных ископаемых.
6. Дайте определение континентального шельфа.

Методические рекомендации по изучению дисциплины и самостоятельной работе

Основной формой изучения курса является самостоятельная работа с литературой. По основным темам курса читаются лекции и проводятся практические занятия. Студент заочного обучения выполняет одну контрольную работу, которую необходимо выполнить к зачету.

Изучая первую тему дисциплины (теоретические и методологические основы типологии недвижимости) необходимо знать понятие типологии, движимых и недвижимых вещей. Иметь представление об истории определения понятия недвижимости, особенностях правового режима объектов недвижимости в российском законодательстве. Уметь различать

основные определяющие факторы объектов недвижимости; признаки и методы классификации.

При изучении второй темы (типология зданий) 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).

При изучении третьей темы (типология сооружений) необходимо знать понятие сооружений и их классификацию. Различать основные группы сооружений по признакам: функциональное назначение, вид строительного материала, капитальность, срок службы.

При изучении четвертой темы (типология земельных участков) необходимо осознавать особенности земли как объекта недвижимости по сравнению с другими объектами недвижимости. Знать классификацию земельных участков в городах, населенных пунктах и вне поселений. Представлять взаимосвязь земельных участков с другими объектами недвижимости.

Изучая пятую тему (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.

При изучении шестой темы (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.

При изучении седьмой темы (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.

Вопросы к зачету

1. В каком году термин «недвижимое и движимое имущество» появился в законодательстве России?
2. В какой период юридическое понятие недвижимости отсутствовало в России?
3. Назовите определяющие факторы объектов недвижимости.
4. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов?
5. На какой ступени классификации образуются разнородные группы предметов?
6. Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество?
7. В каком году вступил в силу Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»?
8. Приведите пример прямой и косвенной связи объекта недвижимости с земельным участком.

9. Назовите конструктивные части здания.
10. Назовите основные признаки группировки зданий.
11. Приведите примеры производственных зданий.
12. Дайте определение жилого здания.
13. Приведите классификацию жилых зданий.
14. Назовите категории жилых домов.
15. Приведите классификацию общественных зданий.
16. Сколько групп капитальности установлено для общественных зданий?
17. Назовите группы капитальности общественных зданий.
18. Какая классификация объектов недвижимости принята на западном рынке?
19. Дайте понятие сооружения.
20. Опишите объект, выступающий как сооружение со всеми устройствами:
 - плотину;
 - автомобильную дорогу.
21. Приведите классификацию сооружений.
22. Приведите классификацию частных сооружений:
 - дорог;
 - трубопроводов.
23. Дайте понятие земельного участка.
24. Какими бывают земельные участки?
25. Как образуются земельные участки?
26. Назовите критерии делимости земельного участка.
27. Какие земельные участки по закону не подлежат разделу?
28. Как называется право ограниченного пользования чужим земельным участком?
29. Дайте понятие участка определенного размера.

30. Назовите виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
31. Приведите примеры основных видов разрешенного использования земельных участков.
32. Дайте понятие «категория» и «разрешенный вид использования» земли.
33. Назовите категории земель в РФ.
34. Какие земли подходят для строительства?
35. Назовите процедуру включения земельных участков в границы населенных пунктов.
36. На основании какого закона можно перевести земли из одной категории в другую?
37. Назовите причины, по которым можно изменить категорию земель сельскохозяйственного назначения.
38. Опишите процедуру изменения разрешенного вида использования земель.
39. Какие сведения содержит акт о переводе земель?
40. Приведите классификацию земельных участков по формам собственности.
41. Дайте понятие «лес».
42. Приведите классификацию лесов по форме и в зависимости от климатических, почвенных и других природных условий.
43. Из каких частей состоит лес в организационном плане?
44. На какие земли подразделяются земли лесного фонда?
45. Приведите деление лесного фонда на группы и категории защитности.
46. Как происходит перевод лесных земель в нелесные и на каком основании?
47. Приведите классификацию лесов по формам собственности.
48. В чьей собственности находятся леса, расположенные на землях обороны?

49. Дайте понятие многолетних насаждений и приведите их классификацию.
50. Приведите классификацию водных объектов в зависимости от физикогеографических, гидрорежимных и других признаков.
51. Дайте понятие водных объектов общего и особого пользования.
52. Какие озера вы знаете по приходу и расходу водной массы?
53. Приведите примеры типов озер различных по термальному режиму.
54. Дайте определение обособленного водного объекта как недвижимого имущества.
55. Какие озера вы знаете по рыбохозяйственной классификации?
56. Дайте понятие недра и залежи месторождений полезных ископаемых. 57. Приведите классификацию участков недр по функциональному назначению.
58. На какой срок предоставляются в пользование участки недр для добычи полезных ископаемых?
59. Для каких целей могут быть предоставлены участки недр без ограничения срока пользования?
60. Назовите признаки классификации полезных ископаемых.
61. Дайте определение континентального шельфа.

Список литературы:**а) основная**

1. Волков С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высш. учебных заведений / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013. – 992 с.
2. Типология объектов недвижимости: учебник для студентов учреждений высш. образования / И.А. Синянский, А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Н.И. Манешина. – 2-е изд., стер. – М.: Издательский центр «Академия», 2014. – 320 с. – (Сер. Бакалавриат).

б) нормативно-правовые акты

1. Водный кодекс РФ от 16.11.1995 №167–ФЗ (ред. от 09.05.2005).
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (ред. от 02.07.2005).
3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190–ФЗ.
4. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 118–ФЗ.
5. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136–ФЗ (ред. 07.03.2005).
6. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395–1 «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2005).
7. Земельные отношения и кадастр недвижимости: нормативная база, правоприменительная практика: (справочник) / сост. Е.В. Прокопенко.- М: Даурия, 2010.- 760 с.
8. Лесной кодекс РФ от 29.01.1997 №22–ФЗ (ред. от от 29.12.2004 с изм. вступившими в силу с 05.01.2005).
9. Федеральный закон от 21.07.1997 № 112–ФЗ (ред. От 30.12.2004) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. вступившими в силу с 01.04.2005).
10. Федеральный закон от 24.07.2002 №101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 07.03.2005).

11. Федеральный закон от 21.12.2004 №172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
12. Федеральный закон от 15.04.1998 №102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 30.12.2004 с изм. и доп.; вступившими в силу с 01.04.2005).
13. Федеральный закон от 1.05.1999 № 94–ФЗ «Об охране озера Байкал» (ред.от 22.08.2004).
14. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 № 283 «Об утверждении положения о федеральном агентстве лесного хозяйства».

Содержание

Введение.	3
Тема 1 Теоретические основы типологии объектов недвижимости.....	4
Тема 2 Типология зданий.....	10
Тема 3 Типология сооружений.....	18
Тема 4 Типология земельных участков.....	23
Тема 5 Типология лесов и многолетних насаждений.....	45
Тема 6 Типология обособленных водных объектов.....	51
Тема 7 Типология участков недр.....	56
Методические рекомендации по изучению дисциплины и самостоятельной работе.....	62
Вопросы к зачету.....	64
Список литературы.....	68

Кудрявцева Тамара Леонидовна

Типология объектов недвижимости: методические указания по освоению дисциплины и самостоятельной работе для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Подписано в печать2016 г.

Формат 60 x 90 1/16. Бумага типографическая. Печать RISOGRAPHTR 1510.

Уч. - изд. л. 4,4.

Тираж экз. Заказ...

ФГБОУ ВО Приморская государственная сельскохозяйственная академия

Адрес: 692510, г. Уссурийск, пр. Блюхера, 44.

Участок оперативной полиграфии ФГБОУ ВО ПГСХА 692500,

г. Уссурийск, ул. Раздольная, 8-а.