

Глава 2

**Понятие и классификация
объектов недвижимости.**

Содержание

- 2.1 Понятие недвижимости.
- 2.2 Земельные участки и их особенности.
- 2.3 Земельный фонд России.
- 2.4 Состав земель лесного фонда.
- 2.5 Назначение земельных участков.
- 2.6 Категории жилых зданий.
- 2.7 Классификация жилья в крупных городах.
- 2.8 .Нежилые здания и помещения.
- 2.9 Многолетние насаждения и леса.
- 2.10 Категории защитности земли лесного фонда.
- 2.11 Водные объекты. Классификация.
- 2.12 Участки недр.
- 2.13 Полезные ископаемые.
- 2.14 Классификация полезных ископаемых.
- 2.15 Заключение.

2.1 Понятие недвижимости

К недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без нанесения соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

2.2 Земельные участки и их особенности.

- Земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.
- Особенности земельного участка:
 1. Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести;
 2. При оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:
 - а) как основного средства производства ;
 - б) как пространства для социально – экономического развития;
 3. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;
 4. Земля служит основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает территориальную, экономическую, продовольственную и экологическую безопасность;
 5. В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяют понятия физического и функционального износа, а также амортизации;
 6. Земля в РФ является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях, и поэтому ее использование и охрана обязательны.

2.3 Земельный фонд России.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает семь категорий земель.

Хозяйств
земли
выного

интерода,
поселки и
энергетики

транспорт
земли,
оборонны

охраняе
мых

лесного

земли
водного

Земли
запаса.

2.4 Состав земель лесного фонда.

В состав земель лесного фонда входят:

- Лесные земли(покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины, прогалины и др.);
- Не лесные земли (болота, дороги, кварталные просеки и др.)

В состав земель лесного фонда не входят:

- Защитные лесные насаждения и другая древесная и кустарниковая растительность на землях сельскохозяйственного назначения;
- Защитные лесные насаждения на полосах отвода железных, автомобильных дорог и каналов;
- Озеленительные насаждения и группы деревьев в городах и других поселениях, произрастающие на землях, не отнесенных к городским лесам;
- Деревья и группы деревьев на приусадебных, дачных и садовых участках.

2.5 Назначение земельных участков.

- В поселениях, предназначенные для размещения жилья, предприятий промышленности, сельского хозяйства, транспорта, сферы услуг, обороны, парков и озелененных пространств, водных объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- Вне поселений, предназначенные под дачное и садоводческое - огородное использование; жилую застройку; для промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.; для сельскохозяйственного, природоохранного, природно – заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; лесного фонда, водного фонда; участки недр; земли резерва, назначение которых не определено.

2.6 Категории жилых зданий.

- Престижные
- Массовые
- Пятиэтажки
- («хрущевки»)
- Элитные

2.7 Классификация жилья в крупных городах.

- Элитное жильё
- Жильё повышенной комфортности
- Типовое жильё
- Жильё низких потребительских качеств

2.8 Нежилые зданий и помещения.

Нежилые здания и помещения могут быть
подразделены:

- На коммерческую недвижимость;
- На некоммерческую недвижимость;
- На промышленную недвижимость.

2.9 Многолетние насаждения и леса.

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

2.10 Категории защитности земли лесного фонда.

- Запретные полосы лесов по берегам водных объектов
- Противоэрозионные леса
- Защитные полосы лесов вдоль дорог
- Ленточные боры
- Леса пустынь, степей и малолесных горных территорий.
- Леса зеленных зон поселений и хозяйственных объектов.
- Особо ценные лесные массивы
- Леса, имеющие научное или историческое значение
- Памятники природы
- Орехово – промысловые зоны
- Лесоплодовитые насаждения
- Притундровые леса
- Леса государственных природных заповедников
- Леса национальных парков
- Леса природных парков
- Заповедные лесные участки.

2.11 Водные объекты.

Классификация.

Поверхностные водные объекты:

- Внутренние морские воды
- Территориальное море РФ
- Поверхностные водотоки
- Поверхностные водоемы
- Ледники и снежники

Подземные водные объекты:

- Сосредоточение находящихся в гидравлической связи вод в горных породах, имеющие границы, объем и черты водного режима.

2.12 Участки недр.

- *Участки недр* – это участки земной коры, расположенные ниже почвенного слоя, а при его отсутствие – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающиеся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

2.13 Полезные ископаемые.

- *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.

2.14 Классификация полезных ископаемых.

Физическое состояние:

- Твердые
- Жидкие
- Газообразные

Их использование:

- Горючие
- Рудные
- Нерудные
- Подземные воды

2.15 Заключение

Определение недвижимости как объекта управления в законодательном обоснованном правовом пространстве управления недвижимостью дано в ГКРФ, который как базовый государственный документ формирует систему определений собственности: объект, субъект, форма и право собственности.

В России пока нет единого классификатора недвижимости. До принятия ГКРФ вместо понятия «недвижимость» использовали понятие «основные фонды», перешедшее в российскую экономику из экономики СССР, где к основным фондам относили предметы производственного и непроизводственного назначения: здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый продуктивный и рабочий скот и т.д.