

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комин Андрей Эдуардович

Должность: ректор

Дата подписания: 28.10.2021 16:38:09

Уникальный программный ключ:

f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452ab8cac6fb1af6547b6d40cdf1bdc60ae2

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПРИМОРСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»
ИНСТИТУТ ЗЕМЛЕДЕЛИЯ И ПРИРОДООБУСТРОЙСТВА

Кафедра землеустройства

Типология объектов недвижимости

Методические указания для проведения практических занятий и выполнения контрольных работ по дисциплине «**Типология объектов недвижимости**» для обучающихся по направлению 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 для проведения практических занятий и выполнения контрольных работ по дисциплине «Типология объектов недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры / сост. Т. Л. Кудрявцева; ФГБОУ ВПО ПГСХА. - Уссурийск, 2021.- 31 с.

Излагается содержание и порядок выполнения заданий для практического решения вопросов

Рецензент: Свитайло Л. В., к.б.н., доцент кафедры водоснабжения и водоотведения

Издается по решению методического совета ФГБОУ ВПО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия»

Введение

Целью изучения данной дисциплины является приобретение теоретических знаний и 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, сдача зачета.

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

1 Теоретические основы типологии объектов недвижимости

Необходимо знать понятие типология, 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.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (ред. От 02.07.2005).
2. 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).

Теоретическая часть

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

Деление на движимые и недвижимые вещи отражено в ГК РФ, части первой, введенной в действие с 1 января 1995 г. 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. Соответственно, вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

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, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие исключительные права.

Определяющие факторы объектов недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

Вопросы и задания

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

2 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).

Литература

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190–ФЗ.
2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 118–ФЗ.

Теоретическая часть

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

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

Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, а именно: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании);

внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации со всеми устройствами; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения; подъемники и лифты.

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

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

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

Вопросы и задания

1. Приведите примеры общественных зданий для каждой группы капитальности (9 групп).
2. Приведите пример жилища.
3. Составьте схему классификации объектов недвижимости действующую в европейских странах.

4. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 1 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации зданий, строений.

Таблица 1 – Объект недвижимости (здание, строение)

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
1	2	3
Здание, строение (наименование)	Местоположение (адрес)	
	План расположения	
	Назначение	
	Основной материал конструкции	каменное, металлическое, деревянное и пр.
	Год постройки	
	Число этажей	
	Площадь застройки	Площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания
	Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)	В случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор,...)
	Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности	Пример: здание отнесено к культурному наследию
	Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для правообладателей – физических лиц)	В интересах налогообложения имущества физических лиц	

3 Типология сооружений

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

Литература

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190–ФЗ.

Теоретическая часть

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

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

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

Вопросы и задания

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

- плотину
- автомобильную дорогу

2. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 2 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации сооружений.

Таблица 2 – Объект недвижимости (сооружение)

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
1	2	3
Сооружение	Местоположение (адрес)	Для линейных сооружений не применяется
	План расположения	Проекция сооружений на землю; для линейных сооружений – трасса или расположение в плане технического коридора
	Назначение и описание расположения по отношению к поверхности земли (подземное, наземное, наземное в обваловке, надземное)	
	Признак режимобразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существенны для определения характера и размеров землепользования, а также установления охранных зон для безопасной эксплуатации объекта	Диаметр трубы и расчетное рабочее давление участка магистрального газопровода
	Классификация по видам основных фондов	
	Год постройки	

4 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.

Литература

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136–ФЗ (ред. 07.03.2005).
2. Федеральный закон от 24.07.2002 №101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 07.03.2005).
3. Федеральный закон от 21.12.2004 №172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
4. 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).
5. Закон г. Москвы от 14.05.2003 №27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» (ред. от 14.04.2004).

Теоретическая часть

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

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

использованием. Разрешенное использование - использование земельного участка с учетом целевого использования, установленных органами власти ограничений и обременений.

Вопросы и задания

1. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 3 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации земельных участков.

Таблица 3 – Объект недвижимости (земельный участок)

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
1	2	3
Земельный участок	Местоположение (адрес)	
	Площадь границ	Имеются в виду границы в системах координат
	Площадь	
	Целевое назначение	
	Перечень видов разрешенного использования	
	Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности	Ст.56 ЗК РФ
	Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель	Ст.12-14 ЗК РФ
	Состав имущества земельного участка	Недвижимость, которая «юридически» связана с участком и следует его судьбе (строения, площадки улучшенного покрытия и т.п.)
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Для случаев, когда действие установленного сервитута распространяется не на весь участок
	Кадастровая или рыночная стоимость	

5 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.

Литература

1. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395–1 «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2005).

Теоретическая часть

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

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

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

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

Вопросы и задания

1. На какой срок предоставляются в пользование участки недр для добычи полезных ископаемых?
2. Для каких целей могут быть предоставлены участки недр без ограничения срока пользования?
3. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 4 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации участков недр.

Таблица 4 – Объект недвижимости (участок недр)

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
1	2	3
Участок недр (горный отвод)	Контур залегания	Проекция участка недр на земную поверхность. Соответствует применяемому в горном законодательстве термину «площадь залегания»
	Минимальная и максимальная глубина залегания участка недр	
	Назначение	Для каких целей образован горный отвод (размещение сооружения, добыча полезных ископаемых и т.п.)

6 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.

Литература

1. Водный кодекс РФ от 16.11.1995 №167–ФЗ (ред. от 09.05.2005).
2. Федеральный закон от 1.05.1999 № 94–ФЗ «Об охране озера Байкал» (ред.от 22.08.2004).
3. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 № 283 «Об утверждении положения о федеральном агентстве лесного хозяйства».

Теоретическая часть

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.

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 непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка.

Вопросы и задания

1. Какие озера вы знаете по приходу и расходу водной массы?
2. Приведите примеры трех типов озер различных по термальному режиму.
3. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 5 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации обособленных водных объектов.

Таблица 5 – Объект недвижимости (обособленный водный объект)

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
1	2	3
Обособленный водный объект	Местоположение (адрес)	
	Площадь границ	Имеются в виду границы в системах координат
	Площадь	
	Целевое назначение	
	Перечень видов разрешенного использования	

1	2	3
	Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности	Ст.56 ЗК РФ
	Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель	Ст.12-14 ЗК РФ
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	
	Классификация типа объекта и его назначение	(пруд, бассейн, копань и т.п.) (пожарный водоем, разведение рыбы и т.п.)

7 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.

Литература

1. Лесной кодекс РФ от 29.01.1997 №22–ФЗ (ред. от от 29.12.2004 с изм. вступившими в силу с 05.01.2005).

Теоретическая часть

Среди недвижимого имущества особое место занимают многолетние насаждения и леса - совокупность земель, отнесенных к лесному фонду, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных,

микроорганизмов и других объектов природы, биологически взаимосвязанных и оказывающих влияние друг на друга в своем развитии и на окружающую среду.

Древесно-кустарниковая растительность располагается на землях:

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

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

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

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

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

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

Вопросы и задания

1. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 6 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации участков леса или многолетних насаждений.

Таблица 6 – Объект недвижимости (участок леса)

Объекты недвижимости	Состав сведений	Примечания
1	2	3
Участок леса	Местоположение (адрес)	
	Площадь границ	Имеются в виду границы в системах координат
	Площадь	
	Целевое назначение	
	Перечень видов разрешенного использования	
	Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности	Ст.56 ЗК РФ
	Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель	Ст.12-14 ЗК РФ
	Состав имущества участка леса	Недвижимость (улучшенная), которая «юридически» связана с участком и следует его судьбе (строения, площадки улучшенного покрытия и т.п.)
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Для случаев, когда действие установленного сервитута распространяется не на весь участок

Продолжение таблицы 6

1	2	3
Многолетние насаждения	Местоположение (адрес)	
	Площадь границ	Имеются в виду границы в системах координат
	Площадь	
	Целевое назначение	
	Перечень видов разрешенного использования	
	Состав имущества	Недвижимость которая «юридически» связана с участком и следует его судьбе
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Для случаев, когда действие установленного сервитута распространяется не на весь участок
	Классификация в соответствии с общероссийским классификатором основных фондов	
	Год посадки	

Контрольные вопросы

Укажите номер правильного ответа:

1. В каком году термин «недвижимое и движимое имущество» появился в законодательстве России:
 1. 1714
 2. 1814
 3. 1914
2. Параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды)
 1. Иерархический метод
 2. Фасетный метод

3. Определяющие факторы объектов недвижимости:

1. Родовые и видовые
 2. Видовые и пространственные
 3. Временные и ценовые
4. Архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей и имеющие в качестве основных конструктивных частей имеют стены и крышу, входят в состав:
1. Сооружений
 2. Зданий
 3. Помещений
5. Совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания :
1. Жилищный фонд
 2. Оздоровительные учреждения
 3. Массовые дома
6. Часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке:
1. Земельный участок
 2. Сервитут
 3. Водоем
7. По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд РФ делится на:
1. Семь категорий земель

2. Угодья
8. Право ограниченного пользования чужим земельным участком подразделяется на:
 1. Публичный и частный
 2. Особый и общий.
9. Расположенные на землях обороны леса находятся в собственности:
 1. Федеральной
 2. Муниципальной
 3. Частной
10. Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относятся только:
 1. Обособленные водные объекты
 2. Подземные обособленные водные объекты
 3. Водоохранные зоны водных объектов
11. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
 1. Неподвижность, материальность, долговечность
 2. Неподвижность, весомость, долговечность
12. Сооружения это:
 1. Шахты, дороги, плотины, тоннели
 2. Бассейны, трибуны стадиона
 3. Все перечисленное
13. Последовательное (по ступеням) разделение множества объектов на соподчиненные группы. На каждой ступени классификации образуются разнородные группы предметов.
 1. Иерархический метод
 2. Фасетный метод

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

1. 31 января 1998 года
2. 31 января 1990 года
3. 31 января 1988 года

15. Сколько групп капитальности установлено для жилых зданий:

1. Шесть
2. Восемь
3. Десять

16. Жилье это:

1. Здания, предназначенные для постоянного проживания
2. Передвижные щитовые домики, плавучие дома
3. Все перечисленное

17. В состав зданий включаются:

1. Коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации
2. Коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации и газо-, водо-, теплопроводное оборудование
3. Коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации и фундаменты под котлами, генераторами, станками

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

1. Общая площадь квартиры не менее 70 кв. м
2. Наличие гостиной, площадью не менее 17 кв. м
3. Все перечисленное

19. Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество:

1. Обособленные водные объекты
2. Предприятия как имущественные комплексы
3. Леса и многолетние насаждения

20. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:

1. Все материальное имущество над поверхностью земли или неразрывно связанное с землей
2. Все материальное имущество
3. Земельные участки

21. Инженерно-строительные объекты, назначением которых является

создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады, и т.д.), или для осуществления различных непроизводственных функций являются:

1. Здания
2. Сооружения
3. Постройки

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

1. Континентальный шельф
2. Минеральные ресурсы
3. Государственная граница

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

1. Земли сельскохозяйственного назначения
2. Лес
3. Земли запаса

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

1. Группы и категории защищенности
2. Формы собственности

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

1. 1917– 1930 гг.
2. 1714 – 1917 гг.
3. 1917 – 1991 гг.

8 Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов заочного обучения

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

Контрольная работа выполняется после изучения всех тем курса в соответствии с программой. Объем контрольной работы не должен превышать 15 страниц печатного текста. Содержание работы составляется из ответов на все вопросы, указанные в соответствующем варианте задания. Контрольная работа состоит из двух вопросов, определить перечень которых согласно таблице 7 по двум последним цифрам шифра.

Текст ответов должен быть кратким, но исчерпывающим содержание вопроса. В конце контрольной работы необходимо привести список используемой литературы.

Вопросы к выполнению контрольной работы

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.
4. Приведите примеры общественных зданий для каждой группы капитальности (9 групп).
5. Приведите пример жилища.
6. Составьте схему классификации объектов недвижимости действующую в европейских странах.
7. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 1 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации зданий, строений.
8. Опишите объект, выступающий как сооружение со всеми устройствами:
 - плотину
 - автомобильную дорогу
9. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 2 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации сооружений.
10. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 3 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации земельных участков.
11. На какой срок предоставляются в пользование участки недр для добычи полезных ископаемых?
12. Для каких целей могут быть предоставлены участки недр без ограничения срока пользования?

13. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 4 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации участков недр.

14. Какие озера вы знаете по приходу и расходу водной массы?

15. Приведите примеры трех типов озер различных по термальному режиму.

16. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 5 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации обособленных водных объектов.

17. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей 6 и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации участков леса или многолетних насаждений.

Таблица 7 – Определение перечня вопросов контрольной работы для студентов заочного обучения

Предпоследняя цифра шифра	Последняя цифра шифра									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1,17	2,16	3,15	4,14	5,13	6,12	7,11	8,10	9,1	10,2
1	11,3	12,4	13,5	14,6	15,7	16,8	17,9	1,10	2,11	3,12
2	4,13	5,14	6,15	8,16	9,2	10,3	11,4	12,5	13,6	14,7
3	15,8	16,9	17,10	16,11	15,12	14,13	13,7	12,6	11,5	10,4
4	2,15	3,16	4,17	5,16	6,14	7,13	8,12	9,13	10,14	11,15
5	12,1	13,2	14,3	15,4	16,5	17,6	1,7	2,8	3,9	4,10
6	5,11	6,12	7,13	8,14	9,15	7,3	8,4	9,5	10,6	11,7
7	12,8	13,9	4,10	5,11	6,12	7,13	8,14	9,15	16,1	17,2
8	8,10	17,9	2,12	1,7	12,9	13,8	14,3	15,4	16,5	7,9
9	8,11	9,12	10,8	1,13	2,12	3,11	4,2	35,3	16,6	17,10

Список литературы:**а) основная**

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. Закон г. Москвы от 14.05.2003 №27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» (ред. от 14.04.2004).
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»

б) дополнительная литература

1. 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).
2. Федеральный закон от 1.05.1999 № 94–ФЗ «Об охране озера Байкал» (ред.от 22.08.2004).
3. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 № 283 «Об утверждении положения о федеральном агентстве лесного хозяйства».

Содержание

Введение	3
1 Теоретические основы типологии объектов недвижимости	4
2 Типология зданий	7
3 Типология сооружений	10
4 Типология земельных участков	11
5 Типология участков недр	14
6 Типология обособленных водных объектов.	16
7 Типология лесов и многолетних насаждений	18
8 Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов заочного обучения	26
Список литературы	29

Кудрявцева Тамара Леонидовна

Типология объектов недвижимости: методические указания для проведения практических занятий и выполнения контрольных работ по дисциплине «Типология объектов недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Подписано в печать 2021 г. Формат 60x90 1/16.

Бумага писчая. Печать офсетная. Уч.- изд. л. 2,0

Тираж 50 экз. Заказ №.....

ФГБОУ ВО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия».
692510, Приморский край, г. Уссурийск, пр. Блюхера, 44.

Участок оперативной полиграфии ПГСХА. 692500, г. Уссурийск,
ул. Раздольная, 8.