

## **КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ**

***Т.В. Власенко, Ю.В. Тимченко***

***Ростовский государственный строительный университет***

*В настоящее время недвижимость занимает важное место среди элементов рыночной экономики и выступает как средство производства (земельные участки, производственные, торговые, складские и административные здания и сооружения) и предмет потребления (жилые дома, земельные участки, гаражи, квартиры и дачи). Недвижимость является базой для развития организаций и предприятий всех форм собственности и для их хозяйственной деятельности, а также служит основой существования населения. При покупке и продаже жилых помещений, при аренде нежилых помещений, при приватизации государственной и муниципальной собственности недвижимость выступает главным предметом обсуждения.*

*Ключевые слова: недвижимость, земельный участок, здания, сооружения, жилая и нежилая недвижимость, офисная недвижимость, промышленная недвижимость.*

*At present, the property occupies an important place among the elements of a market economy and serves as a means of production (land, industrial, commercial, residential and administrative buildings and facilities) and consumer goods (houses, land, garages, apartments and villas). Real estate is the basis for the development of enterprises of all forms of ownership and their economic activities, and serves as a basis for the existence of the population. When buying and selling residential, non-residential premises under lease, with the privatization of state and municipal property, real estate is the main subject of discussion.*

*Keywords: real estate, land, buildings, residential and non-residential real estate, office real estate, industrial real estate.*

Классификацию объектов недвижимости можно рассмотреть с двух сторон:

- с законодательной стороны, на основании действующего законодательства;
- с существующей классификации объектов недвижимости на рынке.

Согласно ст.130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть те объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Согласно ст.1 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» недвижимым имуществом (недвижимостью) являются «земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы».

В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество:

- земельные участки;

-предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

-жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

-дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

-воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В таблице 1 приведены основные виды объектов недвижимости со ссылкой на соответствующие законодательные акты.

Классификация объектов недвижимости на рынке:

1.Естественные (природные) объекты – земельный участок, участки недр, обособленные водные объекты. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки):

а) жилая недвижимость:

-малоэтажный дом (до трех этажей);

-многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей);

-дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей);

-высотный дом (свыше 20 этажей).

Объектом жилой недвижимости также является кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

Таблица 1

#### Виды объектов недвижимости

Законодательные акты	Объекты недвижимости
ст.130 Гражданского кодекса РФ	Земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; леса; здания; сооружения; объекты незавершенного строительства
ст.132, ст.133.1 Гражданского кодекса РФ	Предприятия как имущественные комплексы; единый объект недвижимости
п.2 ст. 15, ст.16 Жилищного кодекса РФ	Жилые помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната)
ст.1 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»	Земельные участки; участки недр; объекты, которые связаны с землей; здания; сооружения; жилые и нежилые помещения.
п.1 ст.5 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	Дачи; садовые дома; гаражи; другие строения потребительского назначения

б) коммерческая недвижимость – предприятие как имущественный комплекс, здания и сооружения, гаражи для аренды, склады, магазины, рестораны, офисы, гостиницы.

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады);

- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты;

г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений.

В зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье – место постоянного проживания;

- вторичное жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- жилье временного проживания – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы и мотели).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики жилых зданий:

- элитное жилье;
- жилье повышенной комфортности;
- типовое жилье;
- жилье низких потребительских качеств.

Существует так же классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешенного типа.

Для инвесторов более привлекательной является следующая классификация объектов недвижимости:

1. Офисная недвижимость может быть нежилой и жилой. Квартирно-офисные варианты пользуются высоким спросом маленьких компаний, которые только начинают. Самым большим спросом пользуются бизнес-центры, размещенные в центре города, административные здания, здания различных коммунальных и государственных структур.

2. Торговая недвижимость является более доходной, чем жилая. К торговой относятся супермаркеты, торгово-развлекательные центры, магазины и другие предназначенные для торговли помещения.

3. Очень востребована складская недвижимость (большие ангары, гаражи, склады в подвале с лифтом, на первом этаже, с удобным подъездом, с рампой). Самыми лучшими считаются специализированные склады, которые построены для определенной группы товаров, в соответствии с требуемыми нормами.

4. Промышленной недвижимости являются заводы, комбинаты, отдельные цехи и производственные помещения.

## Литература

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Жилищный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».
4. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
5. Власенко Т.В. Типология объектов недвижимости: учебное пособие. Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2012. – 100с.

---

**Татьяна Валентиновна Власенко** – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Tatyana Valentinovna Vlasenko** – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

**Юлия Васильевна Тимченко** – студентка кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Yulia Vasilyevna Timchenko** – the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162  
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162

---

---