

УДК 332.334

## УКРУПНЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Сальникова Ю.А., студент 1 курса факультета агротехнологии,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

*Ключевые слова: недвижимость, оценка, классификация*

*В статье рассмотрены актуальные вопросы укрупненного классифицирования объектов недвижимости по различным признакам.*

Под объектами недвижимости (недвижимым имуществом, недвижимостью) понимается совокупность недвижимых вещей с соответствующим пакетом прав и обременений. Объекты недвижимости - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, участки леса, а также здания, сооружения, инфраструктура, коммуникации или насаждения, т.е. все то, что прочно связано с землей и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба их назначению.

Классификация объектов недвижимости - распределение (разбиение) объектов недвижимости по набору независимых оснований или признаков классификации на соответствующие виды или группы. Объекты недвижимости могут укрупнено классифицироваться по следующим основным признакам или основаниям: по типу сущности; по видам основных элементов; по наличию или отсутствию основных элементов и их доработок; по составу основных элементов; по функциональному назначению; по виду жилой застройки; по виду нежилой застройки; по специализации; по доходности; по времени экспозиции. Этот перечень классификационных признаков не является исчерпывающим и может быть дополнен другими независимыми основаниями классификации. [1,2]

По типу сущности объекты недвижимости представляют собой совокупность физической и юридической сторон. Это разбиение подчеркивает то обстоятельство, что объекты недвижимости являются не только объектами материального мира, но и имеют определенные па-

кеты прав и обременений, которые подлежат оценке. При этом термин «застройка» может быть введен в предлагаемую укрупненную классификацию объектов недвижимости вместо термина «улучшения» как более близкий и понятный российскому читателю.

По функциональному назначению объекты недвижимости можно разделить на три большие группы: с жилой застройкой; с нежилой застройкой; суда, космические объекты, иное имущество. Жилая застройка - застройка соответствующих земельных участков объектами жилого назначения. Нежилая застройка - застройка земельных участков объектами нежилого функционального назначения. [3]

По специализации все объекты недвижимости можно разделить на две большие основные группы: неспециализированные и специализированные.

По доходности объекты недвижимости можно условно разделить на доходные и не доходные. Доходными или не доходными объектами недвижимости могут быть объекты как с жилой, так и с нежилой застройкой, как специализированные, так и неспециализированные.

Рассмотренная укрупненная классификация может применяться при изучении и укрупненном описании объектов недвижимости на основе предложенного в классификации комплексного структурного подхода; разработке детальных классификаций каждого элемента и вида застройки объектов недвижимости; определении вида оцениваемой стоимости; выборе подходов, методов и техники для оценки конкретных объектов недвижимости.[4]

#### *Библиографический список*

1. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов. - Ульяновск, 2015.- С. 19.
2. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 18.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, О.Н. Цаповская, А.А. Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 20.

- 
4. Инвентаризация земель муниципальных образований сельских территорий / С.Е. Ерофеев, А.И. Нужный, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 21.

## GENERAL CLASSIFICATION OF REAL ESTATE OBJECTS

*Salnikova Yu.*

**Keywords:** *real estate, valuation, classification*

*The article considers the topical issues of the consolidated classification of real estate objects according to various criteria.*