**ТЕМА 1. Введение. Общие сведения о кадастре, субъектах и объектах Городского кадастра.**

Вопросы:

1. Общие сведения о государственных информационных и кадастровых системах.
2. Структура органов государственного управления земельно-имущественным комплексом страны.
3. Понятие объекта недвижимости.
4. Понятие земельного участка.
5. Понятие объекта капитального строительства.

Кадастр как наука и вид деятельности обеспечивает учёт правовых, физических и экономических характеристик территорий и объектов недвижимости, расположенных в границах этих территорий.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, и федеральные законы, а также издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

История возникновения кадастра с целью учёта земель и кадастровых работ по установлению и указанию границ и площадей земельных участков, уходит корнями в 4000 г. до н.э.

Главными потребителями информации любого кадастра являются органы власти и управления всех уровней, их структурные подразделения, а также учреждения и предприятия, в той или иной степени участвующие в организации среды обитания людей.

Все виды существующих кадастров можно классифицировать по трём основным признакам: по назначению, по структуре и по территориально-правовой принадлежности.

*По назначению* все кадастры делятся на три категории: налоговые, правовые и многоцелевые.

1. Налоговый или иначе фискальный кадастр – это кадастр, создаваемый прежде всего для характеристики недвижимого имущества с целью определения порядка и размеров налогообложения. Типичным примером кадастра этого типа являлся государственный земельный кадастр, а в настоящее время – государственный кадастр объектов недвижимости.

2. Правовой или юридический кадастр – это кадастр, создаваемый в основном для регистрации и защиты прав владения собственностью. Как правило, правовой кадастр существует внутри информационных систем более высокого уровня.

3. Многоцелевой кадастр – это кадастр, предназначенный для решения широкого спектра правовых, экономических, экологических, градостроительных, управленческих и иных задач. К этой категории относится малое число наиболее сложных кадастров, например, территориальный кадастр. Причём, характерной особенностью многоцелевого кадастра является то, что он содержит сведения об объектах различного вида: о природных ресурсах, об инфраструктуре территории, о социально-экономических явлениях и событиях, о физико-географических особенностях территории и т.д.

*По структуре* все кадастры делятся на две категории: одновидовые и многовидовые.

Одновидовые кадастры – это информационные системы, содержащие сведения об объектах одного вида. Примером таких кадастров могут быть кадастр объектов водоснабжения или, например, солнечный кадастр.

Многовидовые кадастры содержат сведения об объектах разных видов, но одной структуры. Например, многовидовой кадастр инженерных коммуникаций содержит сведения о сетях водоснабжения, о сетях теплоснабжения, канализации, энергоснабжения и других сетях, но все эти сети объединены общим понятием – инженерные коммуникации.

*По территориально-правовой принадлежности* все кадастры делятся на пять категорий: государственные, региональные, муниципальные, отраслевые и кадастры юридических лиц.

Государственные виды кадастров (недвижимости, лесной, водный и т.п.) разрабатываются и формируются по единой для всего государства методологии на базе общеобязательных нормативно-правовых документов. При этом отдельным территориям разрешено вносить изменения в методологию ведения государственных кадастров, учитывающие местные условия, но эти изменения не должны затрагивать основ кадастра и общеобязательных правил его ведения.

Региональные и муниципальные кадастры разрабатываются и формируются соответственно для отдельных регионов и муниципалитетов. В качестве регионов могут выступать как субъекты Российской Федерации (республики, края, области, автономные образования), так и территориально-географические области (например, Западная Сибирь, Дальний Восток, Поволжье и т.п.). В качестве муниципалитетов выступают в соответствии с действующим законодательством муниципальные образования.

Региональные и муниципальные кадастры могут формироваться на основе общегосударственных нормативных документов, а могут формироваться по собственным правилам – региональным или муниципальным.

Отраслевые кадастры разрабатываются и формируются по отраслевым нормам и правилам. Они, как правило, применяются для узковедомственных целей и не привязываются к конкретным территориям. Примером таких кадастров могут быть кадастр месторождений полезных ископаемых или экологический кадастр.

Кадастр юридического лица – это кадастр, формируемый для конкретных структур, имеющих статус юридического лица – организаций, учреждений, предприятий и т.п. Кадастр юридического лица может существовать в виде самостоятельной информационной системы, а может входить в систему более высокого порядка, например, в отраслевой кадастр.

Для принятия максимально обоснованных управленческих решений по развитию территорий, необходимо иметь полную и объективную информацию о территориальных ресурсах, а также возможность прогнозирования последствий принимаемых решений. Предоставлять такую информацию должны те или иные кадастры, а сбор этой информации кадастровыми службами связан с решением следующих задач на трёх уровнях сложности.

Первый (нижний) уровень – инвентаризация и учёт территориальных ресурсов. Эта техническая задача решается, как правило, учётными организациями: земельными службами, органами технической инвентаризации, инженерными предприятиями, органами архитектуры и градостроительства и органами управления государственной и муниципальной собственностью. Учётом вещных прав занимаются специальный федеральный орган исполнительной власти – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (Росреестр). На этом уровне формируются наиболее простые кадастры – например, земельный кадастр, или кадастр объектов недвижимости.

Второй (средний) уровень – интеграция информации, моделирование процессов, анализ развития городской (поселковой) территории, контроль за её развитием. Эти вопросы решаются органами архитектуры и градостроительства, поскольку для принятия управленческих решений необходима полная информация, полные сведения обо всём, что составляет понятие «территория»:

- подповерхностная часть земли (геология, гидрогеология, тектоника, подземные инженерные и транспортные коммуникации),

- поверхностная часть земли (почвы, растительность, рельеф, здания и сооружения, наземные инженерные коммуникации, транспортные магистрали, водные объекты),

- надповерхностная часть территории (микроклимат, состояние воздушного бассейна, экология).

Кроме этого, важны также сведения о населении, экономической базе, генеральных схемах водо-, газо-, тепло- и электроснабжения, о характере внешних и внутренних социально-экономических связей, о функциональном зонировании территории и другие сведения. На этом уровне формируется муниципальный территориальный кадастр, который использует информацию кадастров нижнего уровня.

Третий (верхний) уровень – выработка на основе аналитической информации необходимых управленческих решений и прогнозирование их последствий. Это управленческая задача, и решается исключительно уполномоченными органами власти и управления территориями. Она представляет собой не только принятие грамотных управленческих решений, но и комплексный анализ развития территорий, и выработку на основе моделирования ситуаций прогнозов на будущее.

Для этого необходимо использовать информацию среднего уровня, так как на основе только учётной информации нижнего уровня любое управленческое решение будет неверным. На этом уровне главенствующую роль по-прежнему играет информация территориального кадастра, но с дополнительным привлечением сведений по межселенным территориям и по территориям, прилегающим к данному региону.

В этом случае формируется территориальный кадастр. Такой кадастр может создаваться как на муниципальном уровне, так и на уровне субъекта РФ.

Государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о геодезической и картографической основе ГКН и кадастровом делении территории Российской Федерации (далее – кадастровые сведения).

Государственный кадастр недвижимости состоит из содержащих такие сведения разделов:

1) реестр объектов недвижимости;

2) кадастровые дела;

3) кадастровые карты.

Государственный кадастр недвижимости создается и ведется в целях информационного обеспечения государственного и муниципального управления, государственного контроля (надзора) за использованием и охраной земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, экономической оценки земельных участков и иных объектов недвижимости, предоставлении и изъятии земель, а также иной деятельности связанной с владением, пользованием, распоряжением земельными участками и иными объектами недвижимости.

Данные ГКН используются для обеспечения информацией органов исполнительной власти всех уровней для управления земельными ресурсами и экономического регулирования земельных отношений. Сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, имеют юридическую силу и государственный статус, они являются на сегодня единственно достоверными для налоговых, правоохранительных, судебных и иных органов. Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

Потребителями данных ГКН являются:

1. граждане и юридические лица: правообладатели, правоприобретатели и наследники правообладателей;

2. органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и местного самоуправления;

3. налоговые органы;

4. суды и правоохранительные органы;

5. органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В России кадастр недвижимости проводится как государственное мероприятие. Его государственный характер определяется прежде всего важной значимостью содержащихся в ГКН сведений для решения общегосударственных задач. Государство определяет назначение, задачи, содержание, составные части и порядок ведения кадастра. Установленный порядок ведения и содержание кадастра недвижимости обязательны всей территории страны.

Понятие государственного кадастра объектов недвижимости неразрывно связано с понятием учёта и в своей основе предполагает выделение и описание земельных участков, иных объектов недвижимости, их территориальных границ с последующим картографированием и представлением количественных и качественных характеристик.

Объектами государственного кадастрового учета являются:

* земельные участки;
* здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;
* границы Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов;
* территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (кадастровые сведения), сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Содержащиеся в государственном кадастре недвижимости документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются. Порядок и сроки хранения органом кадастрового учета содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях объединены в единую федеральную информационную систему.

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года N2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации", в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости. В настоящее время таким органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности – Министерство экономического развития Российской Федерации.

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

1) реестр объектов недвижимости;

2) кадастровые дела;

3) кадастровые карты.

Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц. Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет".

Градостроительный кадастр.

Согласно ст.54 Градостроительного кодекса РФ, государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. Государственный градостроительный кадастр ведется в отношении территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, территорий субъектов РФ и территории РФ.

Градостроительный кадастр имеет иерархическую структуру, со следующими уровнями:

- федеральный градостроительный кадастр;

- градостроительный кадастр субъектов РФ;

- градостроительный кадастр муниципальных образований.

Градостроительный кадастр каждого уровня содержит сведения об объектах градостроительной деятельности: территории в целом, частях территории, зонах, объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, других объектах недвижимости и их комплексах, включая объекты градостроительной деятельности особого регулирования. Кроме того, градостроительный кадастр субъекта РФ содержит сведения об объектах и регионального значения, а градостроительный кадастр муниципального образования — сведения об объектах федерального значения и объектах субъекта РФ, расположенных в границах соответствующей территории.

Градостроительный кадастр каждого уровня включает:

- данные утвержденной градостроительной документации;

- топографо-геодезические и картографические материалы;

- сведения отраслевых кадастров и информационных систем и сведения, полученные в результате проведения отраслевых мониторингов, характеризующие использование территории, ее кадастровое, экологическое, инженерно-геологическое, сейсмическое, гидрологическое и иное районирование;

- материалы о градостроительной ценности территории, о результатах мониторинга объектов градостроительной деятельности;

- обобщенные данные градостроительных кадастров иного уровня;

- данные утвержденных схем и проектов развития инфраструктуры, охраны памятников истории, культуры и природы, благоустройства и защиты территории, программ и инвестиционных проектов;

- нормативные правовые акты, нормативы и правила в области градостроительства, а также сведения о проектной документации, разрешениях на строительство, актах контрольных проверок и приемки в эксплуатацию объектов соответствующего значения.

Градостроительный кадастр муниципального образования, кроме указанных выше, включает:

- материалы опорных планов, регистрационных планов расположения сооружений и коммуникаций связи и инженерного оборудования,

- регистр строящихся жилых домов, исполнительных съемок завершенных строительством объектов, инвентаризации и оценки объектов недвижимости;

- сведения о проектной документации, разрешениях на строительства, актах контрольных проверок и приемки в эксплуатацию объектов федерального значения и значения субъектов РФ на соответствующей территории.

Регистрация, учет, обновление и хранение информационных ресурсов градостроительного кадастра осуществляют по следующим направлениям (массивам документов):

- состояние территории и ее градостроительная ценность;

- градостроительное планирование развития территории и поселений и их застройки;

- зонирование территории, ограничения, градостроительные регламенты и иные требования по использованию территории зон;

- регулирование правоотношений участников градостроительной деятельности. При этом без регистрации обновляют и хранят нормативные правовые акты в области градостроительства, градостроительные нормативы и правила, иные нормативы, обязательные при осуществлении градостроительной деятельности.

Городской кадастр.

Для рационального использования земли городов и других населённых пунктов и развития городского хозяйства требуется тщательное изучение земельных ресурсов, всесторонняя информация о количестве, составе, местоположении, качестве, характере современного и возможного перспективного использования земель. Такую информацию формирует городской кадастр или кадастр застроенных территорий (кадастр населенных пунктов), материалы которого широко применяются при решении вопросов, связанных с использованием земель населенных пунктов.

Кадастр застроенных территорий (городской кадастр) отражает специфику формирования баз и банков данных о земельных участках и объектах недвижимости на застроенной территории. Основы формирования материалов графических и семантических данных городского кадастра одинаковы как для крупного города, так и для небольшого населенного пункта.

*Городской кадастр* – это территориальная информационная система, содержащая необходимые сведения о городском хозяйстве и природной среде. Городской кадастр создается как единая многоуровневая информационная система, включающая:

- земельные кадастры административных районов и городов;

- земельные кадастры муниципальных образований.

Городской кадастр (кадастр населенных пунктов) является составной частью государственного кадастра страны и представляет собой систему государственных мероприятий по всестороннему изучению правового, природного и хозяйственного положения земель путем проведения регистрации землепользований, количественного и качественного учета земель, их экономической оценки в целях рационального использования территорий.

Система городского кадастра представляет собой государственные мероприятия по изучению природного и хозяйственного положения городских земель, водоемов, зеленых насаждений, зданий и сооружений, коммуникаций, а также состояния экологических, геологических и социально-экономических условий городской территории.

Правила взаимодействия Государственного кадастра недвижимости федерального уровня и уровня города как субъекта Российской Федерации устанавливаются федеральным законодательством.

Городской кадастр ведется на принципах достоверности, полноты, юридической значимости и актуальности сведений об объектах кадастрового учета. Сведения, представляемые в городской кадастр, являются собственностью Российской Федерации или административных (муниципальных) образований. Эти сведения передаются в службу городского кадастра органами государственной власти и местного самоуправления, а также юридическими и физическими лицами при установлении (или изменении) правового статуса объекта недвижимости или его физических характеристик.

Во всем мире системы городского кадастра являются открытыми. Это принципиально важно для контроля за рынком недвижимости.

Городской кадастр включает сведения о территориальных зонах, выделяемых на обслуживаемой территории. Закрепляется это решениями органов власти, в компетенции которых находится территория, и решениями вышестоящих по отношению к ним органов. Информация в полном объеме об объектах недвижимости, являющихся собственностью юридических или физических лиц, представляется службам государственного городского кадастра.

*Предметом* изучения городского кадастра являются естественные и искусственные объекты, расположенные в пределах городской территории, а также явления, происходящие на ней. В зависимости от решаемых задач объекты и явления городской среды могут рассматриваться или в совокупности, или раздельно.

*Система городского кадастра* включает ряд подсистем, каждая из которых имеет свою предметную область. К таким подсистемам относятся:

1. Кадастр городских земель (регистрация землепользователей, учет земель, экономическая оценка земель).

2. Кадастр зданий и сооружений (градостроительный) (виды и назначение, характеристика состояния).

3. Кадастр коммуникаций (улично-дорожная сеть, подземные и наземные коммуникации).

4. Кадастр геологический (геологические и гидрологические условия, характеристики грунтов).

5. Кадастр водный (внутригородские водоемы, водозабор и водопотребление, водосток и водоотвод).

6. Кадастр зеленых насаждений (виды и назначение, характеристика состояния).

7. Кадастр экологический (состояние воздушной среды, загрязненность вод и земель, зашумленность).

8. Кадастр социально-экономический (население, медицина, образование и культура, сфера обслуживания, промышленность).

Состав подсистем по мере развития может изменяться в зависимости от потребностей служб города. Каждая из подсистем может определенное время функционировать самостоятельно. Для каждой подсистемы определяется круг потребителей информации и вид запросов.

Основа системы городского кадастра и связующее звено подсистем - городские карты и планы.

В процессе своей деятельности городской кадастр обеспечивает органы государственной власти и местного самоуправления информацией об объектах недвижимости и территориальных зонах с целью:

- учета, оценки, контроля, планирования и регулирования использования земельных ресурсов и прочно связанной с землей недвижимости на территории города;

- установления обоснованной с точки зрения эффективного использования территориальных ресурсов величины платы за землю и прочно связанную с землей недвижимость посредством сбора налогов и взимания арендной платы;

- обеспечения необходимых условий осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и гарантий прав правообладателей на объекты недвижимости.

К основным особенностям городского кадастра можно отнести то, что он решает комплексные задачи развития территории со сложной инфраструктурой. Одна и та же территория может принадлежать нескольким владельцам. Это делает сложной актуальную для городов задачу распределения территорий и сбор налогов.

Исходя из классификации кадастров, Городской (территориальный) кадастр является многоцелевым, многовидовым муниципальным кадастром. Он должен разрабатываться и формироваться для всей территории конкретного муниципального образования первого уровня (городской округ или муниципальный район) как самостоятельная информационная система. В то же время любое муниципальное образование является административно-территориальной единицей субъекта Российской Федерации, поэтому, логически оправдано объединять территориальные кадастры муниципальных образований в единую информационную сеть субъекта РФ – территориальный кадастр субъекта Российской Федерации.

Под кадастром застроенных территорий понимается систематизированный свод документированных сведений о местоположении, целевом назначении, правовом статусе объектов, которые формируются в процессе проведения государственного кадастрового учета применительно к «землям населенных пунктов».

К особенностям ведения кадастра застроенных территорий можно отнести:

- разгосударствление собственности на землю (приватизация земельных участков в собственность граждан и юридических лиц);

- нестабильность законодательных актов и нормативных документов, регламентирующих ведение кадастра;

- неоднозначность прав на земельные участки и расположенные на них объекты (земельный участок и находящиеся на нём здания и сооружения могут принадлежать различным физическим или юридическим лицам, а также государству);

- многофункциональный вид использования земельных участков (например, на одном земельном участке могут быть расположены объекты различного назначения – жилой дом, гараж и т.д.);

- необходимость более точного определения границ земельных участков на застроенных территориях в целях устранения земельных споров о границах земельных участков.

К основным функциям кадастра застроенных территорий относятся:

1. Юридическая функция, которая обеспечивает создание правовых оснований для государственной регистрации прав на земельные участки и расположенные в их границах объекты. Зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права граждан и юридических лиц охраняются государством и могут быть обжалованы только в судебном порядке.

2. Техническая функция реализуется кадастровыми инженерами с целью установления границ земельных участков, их описания и координирования. На этом этапе формируется также база данных о земельных участках, зданиях, строениях и сооружениях, осуществляются все вычислительные и графические операции, а также ведение реестра объектов недвижимости.

3. Экономическая (фискальная) функция обеспечивает кадастровую оценку недвижимого имущества силами независимых оценщиков. После утверждения результаты оценки используются налоговыми органами для взимания земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы.

4. Информационная функция предназначена для обеспечения юридических и физических лиц информацией, необходимой для их производственной и хозяйственной деятельности, а также обеспечения информацией государственных органов власти и местного самоуправления для целей управления территорией населённого пункта.

Основу кадастра застроенных территорий составляет реестр объектов недвижимости (земельных участков, зданий и сооружений, инженерной инфраструктуры).

**2. Структура органов государственного управления земельно-имущественным комплексом страны.**

Механизм государственного управления земельно-имущественными отношениями – это совокупность элементов, средств, методов и инструментов взаимодействия субъектов управления (уполномоченных государственных органов и наделенных ими соответствующими правами владения и пользования юридических лиц) между собой и с другими субъектами (физическими и юридическими лицами) при продаже, сдаче в аренду, использования объектов недвижимости с учетом влияния факторов внешней среды.

Система управления земельно-имущественными отношениями создается и работает для удовлетворения экономических и социальных интересов собственников земельных участков и объектов недвижимости, арендаторов, государства и общества.

Властные органы управления государственной собственностью выполняют относительно обособленные функции, и каждая включает свои механизмы, средства и методы решения собственных задач.

Сложившаяся структура органов государственного управления земельными и природными ресурсами, а также объектами недвижимости включает в себя ряд министерств и ведомств, каждое их которых курирует определённый сегмент земельных и имущественных отношений. Так, например, вопросы землеустройства отнесены к функциям Министерства сельского хозяйства, вопросы государственного учёта земель и контроля за их использованием отнесены к полномочиям Министерства экономического развития, вопросы распоряжения находящимися на земельных участках лесными и водными объектами отнесены к полномочиям Министерства природных ресурсов, и т.д. Выполняемые этими органами в рамках своей компетенции функции управления земельными ресурсами проявляются как конкретные обособленные мероприятия. Зачастую происходит дублирование функции управления ресурсами разными ведомствами.

Типовые функции управления земельно-имущественными отношениями условно можно разделить на:

— регулятивные, состоящие в нормативной правовой регламентации управления (принятие нормативно-правовых документов – федеральных законов и подзаконных актов);

— исполнительно-распорядительные (выполнение закрепленных регулятивными функциями прав и обязанностей, издание распоряжений, приказов, инструкций и правил в закреплённых сферах деятельности);

— контрольно-надзорные (проверка соответствия выполняемых функций федеральному и местному законодательству).

Указанные функции воплощаются в полномочиях органов власти.

Каждой функции (регулятивной, исполнительно-распорядительной, контрольно-надзорной) присущи свои организационные образования.

В частности, для принятия федеральных законов учреждена Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации, для управления государственным имуществом в области недропользования – Федеральное агентство по недропользованию, для ведения государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Инструментами государственного управления земельно-имущественными отношениями являются законодательно установленные правила, нормы и процедуры, применение которых обязательно при формировании, использовании и гражданском обороте земельных участков и тесно связанной с ними недвижимости, а также информационные технологии и средства их реализации.

К таким инструментам относятся, с одной стороны, государственный земельный и градостроительный кадастры, кадастровая оценка, мониторинг земель, техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости, государственный контроль (надзор), территориальное и внутрихозяйственное землеустройство. С другой стороны – разработка и реализация федеральных целевых программ, планирование и организация использования и охраны земель (в том числе разграничение государственной собственности на землю, резервирование земель, их перевод из одной категории в другую, зонирование земель поселений, всемерное содействие становлению цивилизованного рынка земли и иной недвижимости).

Основными полномочиями по государственному управлению земельно-имущественными отношениями обладают подведомственные Министерству экономического развития РФ (Минэкономразвития) Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество) и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности:

- государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;

- ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- государственный кадастровый учет недвижимого имущества;

- ведение государственного кадастра недвижимости;

- ведение государственного реестра кадастровых инженеров;

- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;

- ведение сводного государственного реестра арбитражных управляющих и единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих;

- надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- контроль за проведением землеустройства;

- государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения);

- государственный земельный контроль (надзор);

- предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;

- предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости;

- государственный метрологический надзор в области геодезической и картографической деятельности;

- государственный геодезический надзор за геодезической и картографической деятельностью, передачей геодезических и картографических материалов и данных в картографо-геодезические фонды, а также за хранением и использованием этих материалов и данных;

- лицензирование геодезической деятельности;

- лицензирование картографической деятельности;

- создание и ведение Государственного каталога географических названий;

- нормализацию наименований географических объектов на русском языке;

- рассмотрение и экспертизу предложений о присвоении наименований географическим объектам и переименовании географических объектов.

Полномочия по государственному управлению в области использования природных ресурсов возложены на подведомственные Министерству природных ресурсов РФ (Минприроды) Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра), Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) и Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз), а экологический надзор за использованием земель и участков недр – на Федеральную службу по надзору в сфере природопользования.

**3. Понятие объекта недвижимости.**

Под понятием "недвижимость" традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Основным критерием отнесения вещи к недвижимости является её прочная связь с землёй, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба её назначению невозможно.

Ст. 130 ГК РФ даёт следующее определение:

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Понятие «недвижимость» является правовой категорией.

Признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;

- прочно связана с землей как физически, так и юридически;

- долговечность объекта;

- обладает высокой стоимостью;

- каждая единица недвижимости уникальна по своим физическим характеристикам;

- потеря потребительских свойств недвижимости происходит постепенно по мере износа;

- новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящейся недвижимости;

- строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

- полезностью недвижимого имущества определяется способностью удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади.

Свойства недвижимости:

- полезность (объекты недвижимости должны максимально удовлетворять потребности собственника);

- фундаментальность (недвижимости при обычных условиях невозможно потерять, сломать или похитить);

- стационарность (объекты недвижимости тесно связаны с землей);

- неповторимость (каждый объект недвижимости уникален);

- ликвидность (недвижимость обладает низкой ликвидностью)

Под единым объектом недвижимости понимается:

- предприятие в целом как имущественный комплекс (земельный участок с цехами, складами, гаражами, административным корпусом и т.д.),

- земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть здание (сооружение), обособленные водные объекты, многолетние насаждения, инженерные сооружения и сети, элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения;

Классификация и виды недвижимости

В городах и других населённых пунктах можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилые и нежилые здания и помещения, сооружения.

Земля подразделяется на:

-земельные участки, застроенные и предназначенные под застройку;

- природные и рекреационные комплексы, предназначенные для отдыха жителями населённого пункта (парки, водные объекты, городские леса и т.д.).

Жизненный цикл объекта недвижимости — период времени, в течение которого недвижимость существует как физический объект.

Жизненный цикл недвижимости, с точки зрения собственника этой недвижимости может повторяться с новым обладателем этой же недвижимости вплоть до окончания срока жизни объекта.

Жизненный цикл постоянно подчиняется определенным закономерностям — это срок физический, экономический, хронологический и оставшийся срок экономической жизни.

К сроку физической жизни объекта относится время, когда в существующем здании или сооружении можно жить или работать. Этот показатель может быть нормативным, расчетным, фактическим и увеличиваться за счет улучшения условий или за счет реконструкции (модернизации). Если объект недвижимого имущества снесён, то закончился срок его физической жизни.

К сроку экономической жизни относят период, в течение которого объект можно использовать, получая при этом прибыль, эти улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Если производимые улучшения не вносят определенный вклад в стоимость объекта недвижимости в виду того, что он устарел, то срок его экономической жизни на этом заканчивается.

Под хронологическим возрастом понимают период, который прошел со дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до даты его оценки.

Срок службы

На оценке внешнего вида объекта недвижимого имущества, его технического состояния, экономических факторов, которые влияют на общую стоимость объекта, основан эффективный возраст.

Эффективный возраст — это возраст, соответствующий определенному физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его реализации.

Типичным сроком службы называют нормативный срок службы.

Нормативный срок службы — это срок службы зданий или сооружений, который определен в нормативных актах.

Под сроком оставшейся экономической жизни здания понимают период с даты его оценки до конца срока экономической жизни. Срок оставшейся экономической жизни объекта увеличивают его модернизация или ремонт.

Все рассмотренные выше стадии жизненного цикла и срока жизни объектов недвижимого имущества связаны между собой.

Объекты недвижимого имущества в течение времени своего существования подвергаются экономическим, физическим, правовым изменениям и проходят следующие этапы жизненного цикла:

формирование — это постройка, т. е. создание нового объекта капитального строительства, покупка или выделение земельного участка;

эксплуатация — включает функционирование и развитие, т. е. расширение, реорганизацию или реконструкцию;

прекращение существования — это снос, естественное разрушение или ликвидация.

Стоимость недвижимости и ее основные виды

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Все виды стоимости недвижимости можно условно разделить на два больших подвида: Стоимость обмена и стоимость в использовании.

Стоимость обмена — применяется при покупке, продаже, сдаче в аренду, передаче в залог, то есть на рынке недвижимости.

Стоимость в использовании — выражает ценность объекта для собственника, который не собирается его продавать. Она необходима для сравнения с альтернативными вариантами использования объекта недвижимости и других целей. К видам стоимости в использовании относятся инвестиционная; балансовая; кадастровая; налогооблагаемая; восстановительная; стоимость замещения.

Кадастровая стоимость — стоимость земельного участка или объекта капитального строительства, определяемая методами государственной массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке.

Стоимость замещения — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**4. Понятие «земельный участок». Классификация городских земельных участков по видам использования.**

Понятие земельного участка является центральным в земельном законодательстве.

За рубежом (США, Англия, Швеция и т.д.) под земельным участком понимается конус с вершиной в центре Земли, сечением в земной коре по границе участка и основанием, уходящим вверх. Все, что находится в конусе: недра, полезные ископаемые, здания, постройки, инженерные коммуникации, относится к земельному участку.

В Российском законодательстве имеется несколько определений земельного участка, не урегулирован вопрос о соотношении понятий «земля» и «земельный участок», нет точного указания на то, когда следует применять понятие «земля», а когда – «земельный участок».

Все, что ниже почвы (плодородного слоя), принадлежит государству, и пользование регламентируется Законом РФ «О недрах». Все, что выше земной поверхности и находящихся на ней зданий, строений и сооружений, также принадлежит государству, и его пользование регламентируется Воздушным кодексом РФ. Над одной точкой земной поверхности может быть несколько земельных участков на разных уровнях (наземный, надземный, подземный), у которых может быть несколько различных пользователей.

Словарь русского языка С.И. Ожегова содержит 6 определений понятия «земля». Так, земля – это:

1. Третья от Солнца планета, вращающаяся вокруг Солнца.
2. Суша, земная твердь.
3. Почва, верхний слой коры нашей планеты, поверхность.
4. Рыхлое, темно-бурое вещество, входящее в состав данной планеты.
5. Страна, государство.
6. Территория с угодьями, находящаяся в чьем-нибудь владении, пользовании.

Экономико-юридический словарь дает определение не понятию «земля», а понятию «зе′мли»:

Зе′мли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог, один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Осуществляя властные полномочия на своей территории, государство устанавливает обязательные для исполнения всеми пользователями земли экологические требования в интересах общества, контролирует использование земель, определяет охранные зоны, публичные сервитуты и т.д.

Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей, имеет определенный правовой статус, который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование.

Когда мы говорим о земле как объекте земельных правоотношений, мы имеем в виду землю не в ее естественном состоянии, а землю, в отношении которой установлен определенный правовой режим, в силу чего она и становится объектом права - объектом земельного правоотношения. Статья 6 Земельного Кодекса РФ выделяет 3 вида объектов земельных отношений:

- земля как природный объект и природный ресурс;

- земельные участки;

- части земельных участков.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Однако в большинстве случаев объектом земельных отношений является не земля как объект природы или ресурс, а земельный участок - индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли.

Юридический словарь терминов определяет:

Земе́льный уча́сток — пространственная граница государственного суверенитета, территория, на которую распространяются властные полномочия государства.

Приведем определения земельного участка из земельного законодательства.

В статье 6 ЗК РФ говорится: «земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

Статья 11.1. Земельного кодекса РФ (федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ) даёт следующее понятие земельного участка: «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

Статья 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса РФ относит земельные участки к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость).

Таким образом, изучив эти определения, мы можем назвать основной признак земельного участка, который разграничивает понятия «земля» и «земельный участок». Этот признак – индивидуализация на поверхности Земли, то есть границы земельного участка однозначно описаны и удостоверены в установленном порядке. В целом определение земельного участка может выглядеть следующим образом:

Земельный участок - это часть земли, границы которой определены, имеющая определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование). Границы этой части земли устанавливаются и закрепляются в ходе проведения кадастровых работ и удостоверяются путём внесения сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

Когда мы не индивидуализируем конкретный участок земли, мы можем употреблять понятие «земли» или «земля», также это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов. А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок».

Юридически значимые признаки земельного участка, его пространственная сфера как объекта права собственности отражены в ст. 261 Гражданского Кодекса РФ. Так, территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами.

В состав элементов земельного участка, на которые распространяется право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации входят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения (ГК РФ, ст. 261).

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 Земельного кодекса РФ. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

С правовой точки зрения земельный участок может быть признан делимым либо неделимым. Делимым признается участок, который может быть разделён на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок, разрешённое использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Вновь образованные земельные участки должны соответствовать установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, определёнными Градостроительным регламентом. Помимо предельных размеров земельных участков, в градостроительном регламенте устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий. Целевым назначением и разрешённым использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешённое использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Каждый земельный участок относится к одной из семи определённых Земельным кодексом РФ категории земель. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населённых пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

*1. Земли сельскохозяйственного назначения.* Используются для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, в том числе гражданами - крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

*2. Земли населённых пунктов.* Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к различным территориальным зонам. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

*3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иного специального назначения* – это земли, которые расположены за границами населенных пунктов. Они используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач. Права на эти земельные участки возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ;

*4. Земли особо охраняемых территорий и объектов* – к этой категории относятся земли:

- особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- природоохранного назначения;

- рекреационного назначения;

- историко-культурного назначения;

- иные особо ценные земли.

*5. Земли лесного фонда* – это земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота).

*6. Земли водного фонда* – это земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

*7. Земли запаса*. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам (за исключением фонда перераспределения земель). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Категория земель в обязательном порядке указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; а также в договорах, предметом которых являются земельные участки. Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с земельным и градостроительным законодательством, природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием использования и землеустроительной документацией.

Перевод земель из одной категории в другую должен осуществляться в полном соответствии с Земельным Кодексом РФ следующими уполномоченными органами:

1) перевод земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;

2) перевод земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;

3) перевод земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) перевод земель, находящихся в частной собственности:

- земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

- земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном Земельным Кодексом и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

В законодательстве закреплены определения отдельных видов земельных участков. Так, согласно ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан":

- *огородный земельный участок* - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

- с*адовый земельный участок* представляет собой земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений) (ст. 1 указанного Федерального закона).

*- дачным земельным участком* признается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля) (ст. 1 данного Федерального закона).

Вместе с понятиями «земля» и "земельный участок" в законодательстве используется понятие "угодье". Земельные угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на:

- сельскохозяйственные угодья

- несельскохозяйственные угодья.

К *сельскохозяйственным угодьям* относятся пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

*Несельскохозяйственные угодья* - это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.). В законодательстве выделяются разные виды угодий. Так, ст. 77 ЗК РФ рассматривает сельскохозяйственные угодья как вид земель сельскохозяйственного назначения. В ст. 79 ЗК РФ определяются подвиды сельскохозяйственных угодий: пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). Согласно ст. 8 Лесного кодекса РФ от 29 января 1997 г. сельскохозяйственные угодья - это также вид нелесных земель в составе земель лесного фонда.

Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесённые к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Особенности правового положения земельного участка. Земля является объектом недвижимости. Это означает, что с земельные участки являются объектом гражданских прав и с ними могут совершаться сделки. Возникновение и сохранение права собственности на образуемые или измененные земельные участки осуществляются в соответствии со статьями 11.4 - 11.7 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок может находиться либо в частной собственности, либо в государственной собственности, либо в муниципальной собственности. Право собственности на землю считается одним из древнейших и главных прав человека. Полная реализация этого права обеспечивается не только правом пользоваться земельным участком, но и возможностью передавать его другим лицам с целью получения взамен иного необходимого имущества, а также передавать его своим детям по наследству или иным лицам – по завещанию, то есть в полной мере осуществлять все элементы права собственности (владение, пользование и распоряжение). Право собственности на земельный участок распространяется не только на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, но и на замкнутые водоемы, находящиеся на земельном участке лес и растения при условии, если иное не установлено законодательством РФ.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных особо установленных территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок может находиться на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, на праве ограниченного пользования чужим участком (сервитут), на праве аренды и на праве безвозмездного срочного пользования.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, распоряжаться такими участками они также не могут. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретённое гражданином до введения в действие нового Земельного Кодекса РФ, сохраняется, но предоставление гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Кодекса не допускается. Распоряжение гражданами земельным участком, находящимся на таком праве, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

У лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования на образуемые земельные участки.

Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах. Обременения (ограничения) прав, за исключением обременений (ограничений) прав, возникших на основании договоров, сохраняются в отношении образуемых земельных участков, измененных земельных участков в прежних границах. В случае если такие обременения (ограничения) прав на земельные участки установлены на основании договоров, применяются правила о заключении договоров, об изменении договоров.

Одна из важнейших характеристик земельного участка — его площадь. Различают физическую и геодезическую площадь. Физическая площадь земельного участка — это площадь земной поверхности в границах участка с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов и т.д.), т.е. то, что можно обмерить в натуре. Геодезическая площадь земельного участка определяется по координатам углов поворотных точек границы. Фактически площадь земельного участка - это площадь многоугольника, получающегося при проекции границ участка на плоскость, в которой установлена геодезическая система координат. При описании участка в кадастровых документах указывается его геодезическая площадь.

Классификация городских земельных участков по видам использования.

Современный город представляет собой комплексную социальную и хозяйственную систему, сложный производственно-территориальный, инженерно-строительный, а также культурный комплекс, в состав которого входит множество объектов недвижимости и разно функциональных земельных участков, образующих в совокупности сложное городское хозяйство.

Основным структурным элементом и пространственной базой системы городского хозяйства выступает земля, городская территория. В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса Российской Федерации, к землям населенных пунктов относятся земли, используемые и предназначенные для застройки и развития территории и отделенные границей (чертой) от земель других категорий.

Сложная многофункциональная структура городского землепользования, особый режим использования отдельных видов городских земель, организация их использования и оценки являются особыми характеристиками городской среды. На небольших городских территориях сосредоточено большое число производственных, общественно-деловых, социальных, культурно-бытовых объектов, а также инженерно-технической инфраструктуры, которые в своей совокупности оказывают существенное влияние на ценность отдельных территорий, потенциальный уровень стоимости земли и уровень налогооблагаемой базы в системе городского хозяйства.

Городские земли формируются под непосредственным воздействием всего многообразия факторов городской среды. Их, как и земли в широком смысле, рассматривают с трех позиций:

1) как природный объект;

2) как природный ресурс;

3) как объект земельно-имущественных отношений.

Городская земля как природный объект выступает как естественная экологическая система в виде поверхности Земли, которая является составной частью окружающей среды, взаимодействующей с другими природными объектами: лесами, недрами, водами. К числу природных свойств земли на городской территории, определяющих её функционирование, относятся:

- грунты (плотность, водопроницаемость);

- грунтовые воды (глубина залегания, химический и бактериологический состав);

- наземные воды;

- рельеф и расчлененность территории;

- растительность;

- почвы (загрязнение, засоление, качество).

Городская земля– это компонент природной среды, предназначенный для обеспечения разнообразных видов жизнедеятельности населения: удовлетворения их физиологических потребностей в рекреационной, культурной и социальной деятельности; обеспечения производственной деятельности и других направлений, связанных с обеспечением жизнедеятельности либо непосредственно с этим не связанных.

Под земельным участком в городе понимается часть городских земель, имеющая определенный юридический статус, границу и конкретное целевое назначение.

Для города принципиально важно, что земельные участки могут располагаться на разных физических уровнях, поскольку на разных уровнях могут располагаться обременения земельного участка – т.е. объекты инфраструктуры – водо- и газоснабжение, электроснабжение, транспортные артерии (например, метрополитен). Такой подход делает возможным деление городских земель на вертикальные зоны, которые повышают общественное значение земельных ресурсов города.

В качестве объекта земельно-имущественных отношений городские земли выступают как объекты недвижимого имущества в форме единого земельно-имущественного комплекса.

Городские земли имеют сложный состав, в который входят:

1) *земли жилой и общественной застройки*, застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями, строениями и сооружениями;

2) *земли общего пользования*, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, пляжами и иными объектами и предназначенные для удовлетворения общественных нужд населения;

3) *земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки*, предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и иных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов;

4) *земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций*, занятые зданиями и сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, инженерной инфраструктуры и связи;

5) *земли особо охраняемых территорий*, объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, природными и национальными парками, садами, а также земли, на которых располагаются памятники истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;

6) *земли водоемов и акваторий*, занятые замкнутыми и поверхностными водоемами, акваториями, а также водоохранными зонами;

7) *земли сельскохозяйственного использовани*я, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства;

8) *земли военных объектов и режимные зоны*, предназначенные для размещения различных объектов с особым правовым режимом;

9) *резервные земли*, не вовлеченные в градостроительную деятельность.

Архитектурно-градостроительные классификации городских земель основаны на делении территории города в соответствии с его функциональной организацией, целевым назначением и правовым режимом, а также свойствам земель.

В зависимости от наличия зданий, строений и сооружений, городские земли подразделяются на застроенные и незастроенные. Из них по характеру покрытия поверхностного слоя выделяют запечатанные (застроенные и покрытые асфальтом) и незапечатанные (открытые) земли.

Основное предназначение земли в городе заключается в том, что земля выступает как «территория для застройки». В городе в результате антропогенного воздействия плодородный слой земли накрыт асфальтом дорог, тротуаров, площадей, занят жилыми зданиями, промышленными сооружениями и другими объектами городского хозяйства. Линиями электропередач обустроено также пространство над городской землей, а под поверхностным слоем городских земель расположены все подземные инженерные коммуникации.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Городские земли |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | запечатанные |  | незапечатанные |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| застроенные земли:  покрытые с поверхности основаниями (фундаментами) зданий и сооружений. |  | замощенные  земли: имеющие на поверхности искусственное покрытие. |  | водопокрытые  земли: занятые водными объектами |  | почвопокрытые земли: покрытые с поверхности почвой |  | нарушенные  земли: покрытые грунтом (материнской породой). |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | непроницаемые  земли: покрытые асфальтом и бетоном. |  | проницаемые  земли: покрытые брусчатым, каменистым  или щебнистым покрытием. |  | покрытые растительностью |  | без растительного покрытия |  |

Рис. 1. Классификация городских земель по их средоформирующей роли

Городские земли обладают особым правовым режимом установленным нормами земельного, градостроительного и иного законодательства. Законодательно установлен порядок использования и охраны земельных участков в пределах границы населенного пункта, определяющий права и обязанности субъектов прав на земельные участки посредством градостроительного планирования, территориального зонирования и регулирования застройки в целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности и устойчивого развития населенного пункта.

Главной целью вышеперечисленных мероприятий является компактное размещение разнородных объектов и обеспечение их функционирования при соблюдении экологических, санитарных, противопожарных, архитектурно-градостроительных, технических и иных норм.

Принцип приоритета земель сельскохозяйственного назначения на территорию городских земель не распространяется, а действует приоритет Генерального плана развития города. При застройке города и других населенных пунктов прежде всего учитываются интересы настоящих и будущих поколений, поэтому использование земель городов и иных населенных пунктов осуществляется соблюдением градостроительных регламентов, правил землепользования и застройки.

По особенностям ведомственного использования в каждом городе выделяются две основные группы городских земель:

1. Промышленные зоны. В этих зонах располагаются промышленные и обслуживающие предприятия и сооружения, автомобильные, железнодорожные ветки и другие транспортные сооружения, непосредственно связанные с этими предприятиями, культурно-бытовые учреждения, обслуживающие работников производственных предприятий и санитарные зелёные зоны.

2. Селитебные территории. Эти территории предназначены для размещения индивидуальной малоэтажной и многоэтажной жилой застройки, зданий культурно-бытового назначения, парков, скверов, бульваров, улиц и площадей, обслуживающих жилую застройку.

Для города характерно полифункциональное использование земельных участков. В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, разрешенное использование земельных участков в городах и иных населённых пунктах может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне населённого пункта устанавливаются конкретные виды разрешенного использования земельных участков.

1. В жилых зонах земельные участки предназначены и используются для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах допускается размещение сопутствующих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования, и, в качестве условно разрешенных видов использования, - культовых зданий, небольших стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и проч.).

2. Земельные участки в общественно-деловых зонах предназначены для размещения центров деловой, финансовой и общественной активности, как основного вида использования территории, в том числе административные, научно-исследовательские учреждения и организации, культовые здания, объекты предпринимательской деятельности, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, гостиницы, спортивные комплексы, объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального образования, иные здания, строения и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры необходимые для обслуживания общественно-деловых зон, гостевые стоянки автомобильного транспорта, скверы и бульвары. Сопутствующие объекты капитального строительства, разрешенные для размещения в общественно-деловых зонах: жилые комплексы, отдельные жилые дома, школы, детские сады, спортивные сооружения и детские игровые площадки, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Земельные участки в производственных зонах предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. В производственных зонах допускается размещение объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с обслуживанием производственных зон. В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, комплексы автолюбителей (гаражей-боксов), стоянок автомобильного транспорта, скверов и бульваров, спортивных сооружений. В зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также не допускается производство сельскохозяйственной продукции.

4. Земельные участки в зонах инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое вредное воздействие на безопасность населения, должны размещаться за пределами городских и сельских поселений.

В пределах зон инженерной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также размещение скверов, бульваров, спортивных и прочих объектов связанных с обслуживанием данной территориальной зоны. В пределах зон транспортной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, скверов, открытых автостоянок.

5. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В состав этих зон могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты. Целевое назначение рекреационных зон - организация мест отдыха населения. В состав этой зоны включаются парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек, активно используемые населением для отдыха. Территория этой зоны может использоваться для устройства пляжей; спортивных и игровых площадок; аттракционов; летних театров, концертных площадок. В качестве неосновных и сопутствующих видов использования недвижимости допускается размещение мемориалов, автостоянок, вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.). На территориях рекреационных зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

6. Территории зон сельскохозяйственного использования заняты пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями и могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства. В границах садоводств по санитарным условиям запрещается строительство капитальных жилых домов.

7. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. В указанных зонах допускается в качестве разрешенных видов использования размещать военные базы, городки, полигоны, аэродромы, иные объекты безопасности и космического обеспечения, образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы, предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению. Неосновными и сопутствующими видами использования в этих зонах являются: строительство жилых домов, общественных зданий, сооружений, связанных с выращиванием овощей (парники, теплицы); возведение хозяйственных построек; гаражей, размещение открытых стоянок. Условно разрешенными видами использования, т.е. требующими специального согласования, в этих онах признаются строительство производственных зданий, учреждений связи и иных коммуникаций, превышающих установленные параметры, временных сооружений.

8. Зоны специального назначения включают коммунальные предприятия и организации, использование которых не совместимо с другим использованием территории. К ним относятся: зона кладбищ и крематория;- зона складирования твёрдых бытовых отходов (ТБО), и мусороперерабатывающего завода; озеленение санитарно-защитных зон не вошедшие в другие территориальные зоны.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В пределах территориальных зон при градостроительном зонировании могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Разрешенное использование земельного участка подтверждается в форме акта разрешенного использования земельного участка, разрабатываемого и оформляемого уполномоченным органом исполнительной власти городов и посёлков.

**5. Понятие объекта капитального строительства.**

Объектами капитального строительства, подлежащими учёту в государственном кадастре недвижимости, являются здания, сооружения, помещения и объекты незавершённого строительства.

Здания, сооружения, объекты незавершённого строительства за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, относятся к недвижимым вещам.

Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек: киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца; навес — сооружение полузакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

***Зданием***называют наземное строительное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное для определенного вида человеческой деятельности и отдыха, или архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, проживания, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, содержания животных.

Зда́ние — наземное строительное сооружение с помещениями, для проживания (жилище) и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Здание включает в себя сети инженерно-технического обеспечения и системы (оборудование) инженерно-технического обеспечения. Здание может иметь также эксплуатируемые помещения в подземной части. Сооружение, не имеющее надземной части, не является зданием.

Здание является одним из видов строительных сооружений. Основной задачей зданий является пространственная организация бытовых, трудовых процессов и отдыха людей.

Здания изучает наука Типология, классифицирующая архитектурные объекты в их сравнении и соотношении по общим признакам:

- функциональному назначению;

- типам;

- объемно-планировочным параметрам;

- закономерностям формообразования;

- градостроительным функциям и требованиям к ним;

- эксплуатационным качествам.

По функциональному назначению здания подразделяются на четыре основных группы, соответствующие основным видам человеческой деятельности: быту, труду и общественно-административной деятельности:

- общественные здания и сооружения;

- жилые дома;

- промышленные здания и сооружения;

- здания и сооружения, предназначенные для нужд сельского хозяйства.

Каждая из этих групп имеет в свою очередь собственную типологическую структуру в зависимости от функционального назначения зданий, или их специфики. Основным признаком зданий, по которому определяют принадлежность его к той или иной группе, является назначение здания определенного типа для определенной цели.

Например, общественные здания и сооружения классифицируются по областям культурно-бытового обслуживания населения: 1) здравоохранение; 2) наука, просвещение и обучение; 3) воспитание и обучение: 4) физкультура и спорт: 5) массовый отдых; 6) транспорт и связь; 7) общественное питание; 8) торговля: 9) хозяйственно-бытовое обслуживание; 10) управленческо-административная деятельность; 11) коммунальные предприятия.

По объемно-планировочным параметрам здания классифицируют по этажности, планировочным схемам, функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании. Например, жилые здания подразделяют на следующие типы: одноквартирные (одноэтажные, мансардные, двухэтажные); блокированные (двухквартирные одно-, двухэтажные, четырех- квартирные двухэтажные; многоквартирные одно- двухэтажные); секционные (односекционные трехэтажные и выше, многосекционные двухэтажные и выше); коридорные, коридорно-секционные; галерейные, галерейно-секционные.

Одним из примеров классификации зданий может служить следующая схема:



Жилое здание (дом) состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома.

Индивидуальные жилые дома — отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа (при которых имеется небольшой участок земли; коттеджи бывают преимущественно двухэтажными с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже — спальни), одноквартирные блокированные жилые дома, состоящие из автономных жилых блоков.

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Нежилые здания — здания, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей: промышленные, сельскохозяйственные, коммерческие, административные, учебные, здравоохранения, другие.

В процессе развития потребностей населения города типы зданий постоянно видоизменяются. Кроме четко выраженных типов зданий, существует множество переходных форм.

Кроме типологической классификации, т. е. классификации зданий по назначению, существует подразделение зданий на классы по значимости. Выделяют 4 класса зданий. Каждому классу зданий предъявляются определенные требования относительно капитальности (строительные материалы и конструкции, огнестойкость и т. д.), степени градостроительного и народнохозяйственного значения, характеристики эксплуатационных качеств.

Здания I класса. К ним относятся жилые и общественные здания, отвечающие повышенным требованиям (общественные здания, играющие особо важную роль в композиции городов, жилые выше шести этажей и др.).

Здания II класса. Это здания массового строительства, жилые дома в 4—5 этажей.

Здания III класса представляют собой малоэтажные здания с небольшой вместимостью.

Здания IV класса. Это здания, удовлетворяющие минимальным требованиям.

Основными составными частями зданий являются:

- помещение - это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов.

В составе помещений могут быть комнаты целевого назначения (комната-ванная, комната-прихожая, комната-кухня, комната для отдыха и др.);

- комната - это часть здания, сооружения, строения или помещения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, направления которых в разрывах однозначно намечаются конструкциями, а размеры разрывов в плане или по высоте не превышают действующих норм.

Комната - неделимая функциональная часть здания.

***Сооружение*** — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

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

Например:

- 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.;

- 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, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, городошная и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению.

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, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Законодательных определений понятий «строения» и «объекты незавершённого строительства» нет.

***Строения.*** Как и ранее в законодательстве РСФСР, термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

***Объекты незавершённого строительства*** — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.