Краткий конспект лекций по дисциплине
«Типология объектов недвижимости»

Понятие типологии, цели и задачи классификации

История науки позволяет выделить типологию как некоторый определённый объект, который по ряду критериев рассматривается в качестве представителя множества объектов.

Под типологией понимают метод научного познания, в основе которого находится расчленение систем объектов и их группировка с помощью обобщённой, идеализированной модели или типа.

Типология используется в целях:

1) сравнительного изучения существенных признаков, связей, функций, отношении, уровней организации объектов как взаимосвязанных, так и разделённых во времени;

2) результат описания и сопоставления определенных объектов.

Проблемы типологии возникают практически во всех науках, которые имеют дело с крайне разнородными по своему составу множествами объектов и решают задачу упорядоченного описания и объяснения этих множеств. Типология опирается на выявлении сходства и различия изучаемых объектов и сводится к классификации, систематике и таксономии.

Целью классификации является построение на основе имеющихся признаков иерархических систем, состоящих из классов и их подклассов.

Систематика предусматривает максимально полную и расчленённую классификацию данного множества объектов с фиксированной иерархией единиц описания.

В рамках таксономии[1] исследуются и обосновываются принципы рациональной классификации и систематики. Границы между всеми этими формами в значительной мере условны и применение той или иной из них в

---

[1] **Таксономия** (от греч. táxis — расположение, строй, порядок и nómos — закон).

определённых областях знания в большой мере зависит от исторических традиций.

Типология объектов недвижимости представляет собой систему взаимосвязанных между собой элементов, которые включает в себя понятие недвижимость.

Классификация земельного фонда

Земельный фонд страны классифицируют по следующим признакам:

1) административно-территориальной принадлежности (РФ, субъектам РФ, муниципальные образования (административные районы, города, иные поселения, сельские общины и т.д.);

2) форме прав на землю (собственности, пожизненно наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, безвозмездном срочном пользовании и аренде);

3) категории земель;

4) субъектам земельных отношений (физические и юридические лица, государство);

5) качественному и экологическому состоянию земель;

6) видам угодий.

Структура земельного фонда РФ

Земельный фонд РФ по своему целевому назначению подразделяется на следующие категории:

1) сельскохозяйственного назначения;

2) населенных пунктов;

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

4) особо охраняемых территорий и объектов;

5) лесного фонда;

6) водного фонда;

7) земли запаса.

При распределении земель по категориям преимущественное положение в составе земельного фонда у земель лесного фонда, на долю которых приходится 64,5% всей территории, сельскохозяйственного назначения — 23,5%, земли запаса – 6,3%, особо охраняемых территорий – 2,0, водного фонда – 1,6, земли поселений – 1,1, промышленности, транспорта, связи и иного назначения – 1,0%.

Типология гражданских зданий

Гражданские здания классифицируются по ряду признаков:

1.В зависимости *от назначения* их подразделяют на жилые и общественные. В свою очередь каждая из выделенных групп классифицируется по конкретным функциональным признакам.

Гражданские здания подразделяют на здания массового строительства и уникальные. Здания массового строительства строят в большом количестве по типовым проектам для удовлетворения основных потребностей людей (жилые дома, школы, детские сады, поликлиники и др.). Уникальные здания – имеют важное общественное значение, возводят по индивидуальным проектам, как правило, в единичном варианте, например театры, музеи, дворцы культуры, ВУЗы, здания правительственных учреждений, некоторые жилые дома.

2. *По этажности* гражданские здания делят на пять групп:

- малоэтажные – 1-2 этажа;
- средней этажности – 3-5 этажей;
- повышенной этажности – 6-9 этажей;
- многоэтажные – 10-16 этажей;

- высотные – 17 этажей и более.

Кроме этого, здания могут быть смешанной этажности.

Планировочные решения гражданских зданий весьма разнообразны, так как отражают различные функциональные процессы, происходящие в определенных условиях. Многообразие решений сводится к нескольким планировочным схемам: ячейковой, зальной и их сочетаниям (комбинированной).

Помещения гражданских зданий по их роли в функциональном процессе:

1) основные – соответствуют основным функциям здания (жилые комнаты жилых домов, торговые залы магазинов и т.п.).;

2) вспомогательные – предназначены для обеспечения основных функций здания, но не определяют их (подсобные помещения магазинов; архивы, фойе, конференц-залы театров и т.п.);

3) обслуживающие – повышают комфорт и санитарно-гигиенические условия, но не имеют прямого отношения к основной функции здания (вестибюли, холлы, санитарные узлы, буфеты);

4) коммуникационные – обеспечивающие сообщение между помещениями (лестничные клетки, лифтовые шахты, коридоры, галереи);

5) технические – предназначены для размещения инженерно-технического оборудования (помещения машинного отделения лифтов, мусоросборника, венткамер и т.п.).

Типология жилых зданий

Жилым домом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В число жилых домов не входят дачи (строения капитальные, облегченные), принадлежащие государственным предприятиям, организациям и учреждениям и дачно-строительным кооперативам,

гражданам на праве частной собственности, летние садовые домики членов садоводческих товариществ, охотничьи домики, спортивные и туристические базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, казармы, кельи, железнодорожные вагончики и другие строения и помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания.

1. По числу квартир жилые дома различают: одноквартирные (индивидуальные), двухквартирные и многоквартирные.

2. В зависимости от назначения жилые дома подразделяются на три группы: для постоянного, временного и сезонного проживания.

Классификация общественных зданий и сооружений

По функциональным признакам согласно СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения" общественные здания и сооружения делятся на основные функционально-типологические группы зданий и помещений общественного назначения:

Группа А. Здания объектов, обслуживающих население

1. Здания и помещения учебно-воспитательного назначения

1.1. Учреждения образования и подготовки кадров:

1.1.1. Дошкольные образовательные учреждения

1.1.2. Общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, лицеи, колледжи, школы-интернаты и т.п.)

1.1.3. Учреждения профессионального образования:

начального, среднего

высшего и последипломного

1.2. Внешкольные учреждения (школьников и молодежи)

1.3. Специализированные учреждения (аэроклубы, автошколы, оборонные учебные заведения и т.п.)

2. Здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения

2.1. Учреждения здравоохранения:

2.1.1. Лечебные учреждения со стационаром, медицинские центры и т.п.

2.1.2. Амбулаторно-поликлинические и медико-оздоровительные учреждения, станции переливания крови и др.

2.1.3. Аптеки, молочные кухни

2.1.4. Медико-реабилитационные и коррекционные учреждения, в том числе для детей

2.2. Учреждения социального обслуживания населения:

2.2.1. Учреждения без стационара

2.2.2. Учреждения со стационаром, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.

3. Здания и помещения сервисного обслуживания населения

3.1. Предприятия розничной и мелкооптовой торговли,

в том числе торгово-развлекательные комплексы

3.2. Предприятия питания (открытая и закрытая сеть)

3.3. Непроизводственные объекты бытового и коммунального обслуживания населения:

3.3.1. Предприятия бытового обслуживания населения

3.3.2. Учреждения коммунального хозяйства, предназначенные для непосредственного обслуживания населения

3.3.3. Учреждения гражданских обрядов

3.4. Объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения

3.5. Учреждения транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения:

3.5.1. Здания вокзалов всех видов транспорта

3.5.2. Учреждения обслуживания пассажиров, транспортные агентства, туристические агентства

3.6. Сооружения, здания и помещения санитарно-бытового назначения

4. Сооружения, здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов

4.1. Объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения: со зрителями и без зрителей.

4.2. Здания и помещения культурно-просветительного назначения и религиозных организаций:

4.2.1. Библиотеки и читальные залы

4.2.2. Музеи и выставки

4.2.3. Религиозные организации и учреждения для населения

4.3. Зрелищные и досугово-развлекательные учреждения:

4.3.1. Зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.)

4.3.2. Клубные и досугово-развлекательные учреждения

5. Здания и помещения для временного проживания:

5.1. Гостиницы, мотели и т.п.

5.2. Учреждения отдыха и туризма (санатории, пансионаты, турбазы, круглогодичные лагеря и т.п.)

5.3. Общежития учебных заведений и спальные корпуса интернатов

Группа Б. Здания объектов по обслуживанию общества и государства

6.1. Здания административного назначения:

6.1.1. Учреждения органов управления

6.1.2. Административные учреждения, административные подразделения фирм, организаций, предприятий, а также фирмы и агентства и т.п.

6.2. Здания:

6.2.1. Кредитно-финансовые и страховые организации, банки

6.2.2. Суды и прокуратура, нотариально-юридические учреждения

6.2.3. Правоохранительные организации (налоговые службы, милиция, таможня)

6.2.4. Учреждения социальной защиты населения (собесы, биржи труда и др.)

6.3. Здания организаций, дающих продукцию:

6.3.1. Научно-исследовательские организации (за исключением крупных и специальных сооружений)

6.3.2. Проектные и конструкторские организации

6.3.3. Редакционно-издательские и информационные организации (за исключением типографий)

Основные понятия классификации промышленных зданий и сооружений

Промышленное предприятие – это комплекс зданий и сооружений, связанный с единым производственным процессом.

Интенсификация промышленного производства, его механизация, автоматизация, повышение производительности труда на действующих предприятиях осуществляются главным образом путем их модернизации. В новом строительстве производственных зданий главное внимание уделяется блокированию различных предприятий, в частности производственных, складских и подсобных помещений, унификации габаритных схем зданий, применению типовых конструкций.

Промышленные здания разнообразны по выполняемым функциям, объемно-планировочным решениям и т.д.

Промышленные здания и сооружения классифицируют по следующим признакам:

1. По назначению:

1) производственные (здания механосборочных, ремонтных, ткацких и прочих цехов).

2) энергетические (здания ТЭЦ, котельных, тепловые пункты, трансформаторные подстанции и пр.).

3) транспортно-складского хозяйства (гаражи, склады, пожарные депо и пр.).

4) вспомогательные (здания административно-бытовые, пункты питания, медицинские пункты и пр.).

2. По количеству этажей: одноэтажные, многоэтажные, смешанной этажности (например, здание ТЭЦ).

3. По количеству пролетов: однопролетные и многопролетные.

4. По наличию подъемно-транспортного оборудования: бескрановые, с подвесным крановым оборудованием, с мостовыми кранами.

5. По эксплуатационным требованиям промышленные здания подразделяют на уровни ответственности, причем к первому уровню относят здания, к которым предъявляют повышенные требования, а к последнему – постройки с минимальными требованиями.

6. По материалу основных несущих конструкций:

1) здания с железобетонными каркасом (сборным, сборно-монолитным, монолитным);

2) здания со стальным каркасом;

3) здания со смешанным каркасом (железобетонные колонны, металлические или деревянные конструкции покрытия);

4) здания бескаркасные (с кирпичными несущими стенами, покрытием по железобетонным, металлическим или деревянным несущим конструкциям).

7. По внутреннему температурному режиму промышленные здания делят на отапливаемые и не отапливаемые (отдельные склады, где хранение может осуществляться при любой температуре; пекарни, литейные цеха и т.п. - то есть здания для производств с повышенным выделением тепла).

8. По вредности производства промышленные здания делят на пять классов.

9. По взрывопожарной и пожарной опасности предприятия делят на пять категорий в зависимости от размещаемых в них технологических процессов и свойств.

10. Промышленные здания имеют четыре степени огнестойкости. Степень огнестойкости здания определяется огнестойкостью его строительных конструкций.

Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений

Сельскохозяйственные производственные здания и сооружения предназначаются для различных отраслей сельскохозяйственного производства. Различают следующие основные виды сельскохозяйственных зданий и сооружений по функциональному назначению:

1. Здания животноводческие
   - 1.1.Коровники и здания для молодняка
   - 1.2.Свинарники
   - 1.3.Конюшни
   - 1.4.Овчарни
   - 1.5.Кошары
   - 1.6.Другие, предназначенные для содержания различных сельскохозяйственных животных
2. Здания птицеводческие
   - 2.1.Инкубатории для искусственного выведения цыплят
   - 2.2.Птичники для содержания молодняка
   - 2.3.Птичники для содержания взрослой птицы
   - 2.4.Птичники для выращивания цыплят на мясо
   - 2.5.Акклиматизаторы
3. Здания ветеринарные
   - 3.1.Ветеринарные амбулатории и лаборатории
   - 3.2.Стационары
   - 3.3.Изоляторы

3.4.Сооружения для обработки кожного покрова животных

3.5.Ветеринарно-санитарные объекты – бойни, здания, предназначенные для оказания лечебной помощи заболевшим животным и птицам, проведения профилактических и санитарно-технических мероприятий, а также диагностических исследований

4. Здания и сооружения силосные и сенажные

4.1.Траншеи

4.2.Башни, используемые для приготовления и хранения кислого силоса и пресного сенажа.

5. Здания складские

5.1. Овощехранилища

5.2.Зернохранилища

5.3.Элеваторы

5.4.Кукурозохранилища

5.5.Склады минеральных удобрений

6. Здания и сооружения культивационные

6.1. Парники

6.2. Теплицы

6.3. Оранжереи

6.4. Шампиньонницы

7. Здания и сооружения для обработки и переработки сельскохозяйственных культур

7.1. Зерносушилки

7.2. Сушилки технических культур

7.3. Овощесушилки

7.4. Кормоприготовительные и комбикормовые предприятия

7.5. Мельницы

7.6. Прифермерские молочные пункты первичной обработки

7.7. Молочные, маслодельные, маслодельно-сыроваренные заводы.

7.8. Томатоварочные и квасильно-засолочные цеха.

8. Здания и сооружения для ремонта сельскохозяйственных машин

8.1. Мастерские по техническому обслуживанию и несложному ремонту машин.

8.2. Цеха по ремонту гидросистем тракторов и комбайнов

8.3. Моторемонтные, авторемонтные, комбайно-ремонтные цеха и заводы.

8.4. Гаражи для тракторов, комбайнов, автомобилей.

В зависимости от конструктивной схемы различают здания: каркасные, бескаркасные и с полным каркасом.

По способу устройства различают: здания унифицированных сборных железобетонных элементов; здания из мелкоразмерных элементов (кирпичные, из мелких блоков, местных материалов).

По материалу основных конструкций: деревянные, каменные, комбинированные (каменные стены, деревянные несущие конструкции крыши).

Сельскохозяйственные здания по объемно-планировочным решениям разделяют на одноэтажные (павильонного типа или сблокированные) и многоэтажные.

В одноэтажных сблокированных сельскохозяйственных зданиях совмещены основные и вспомогательные здания, что улучшает управление производственными процессами, создает условия для механизации кормораздачи, уборки навоза, доения.

Многоэтажные сельскохозяйственные здания применяют для птичников и инкубаториев, механизированных зернохранилищ-элеваторов.