

## КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

И.М. Синяев, В.В. Карцева

© Синяев И.М., Карцева В.В., 2024

***Аннотация.** Статья посвящена актуальным вопросам идентификации объектов недвижимости и различным видам классификации. Представлены предложения по совершенствованию данных Единого реестра государственной недвижимости.*

***Ключевые слова:** недвижимость, земельный участок, здания, сооружения, жилье, торговая недвижимость, офисная недвижимость, промышленная недвижимость.*

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть те объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе и здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания» [6]. Приблизительно такое же определение дают и другие нормативно-правовые акты. Так, согласно ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», недвижимым имуществом (недвижимостью) являются «земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы» [5].

В ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав [6].

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для поддержания его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на

обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором [6].

С физической точки зрения недвижимость – это земельный участок: свободный или с неотделимыми улучшениями [12]. Дадим определения некоторых других типов недвижимости.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законами прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие считать ее индивидуально-определенной вещью [9].

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных [1].

Сооружение – это группа в классификации основных средств, представляющих собой инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения общих функций процесса производства (скважины, дороги, мосты и т. п.). К сооружениям обычно относят инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предметов труда, или различных непроизводственных функций.

В основу классификации недвижимости обычно кладут один из шести критериев:

- происхождение,
- функциональное назначение,
- степень комфортности,
- степень готовности,
- техническое состояние,
- доходность.

Важно отметить, что существующий перечень классификаций не является исчерпывающим и может быть дополнен.

Классификация объектов недвижимости по ГК РФ представлена на рис. 1.



Рис. 1. Классификация объектов недвижимости согласно ГК РФ

По происхождению объекты недвижимости делятся на природные и антропогенные (последние созданы человеком в процессе хозяйственной деятельности). К первым относятся земельные участки, участки недр, ко вторым – здания и сооружения, единые недвижимые комплексы, имущественные комплексы предприятий.

По функциональному назначению в ЕГРН различают две основные группы недвижимости: жилая и нежилая. Однако нежилыми могут быть и производственные, и гражданские, и сельскохозяйственные объекты. С точки зрения управления данная классификация требует уточнения.

В зависимости от предпочтения целевых групп потребителей в маркетинге различают жилье высокой степени комфортности, повышенной степени комфортности, типовое и с низкими характеристиками. Жилую недвижимость также классифицируют по длительности и характеру использования (первичное, вторичное, третичное жилье); материалам, из которых изготовлены наружные стены здания.

Здания и сооружения делят на те, чье строительство завершено, и те, чье строительство не завершено. В ЕГРН в настоящее время отсутствуют сведения о проценте построенных объектов недвижимости. Кроме того, переданные по долевому участию дольщикам без отделки квартиры учитываются как «завершенные».

Нет в ЕГРН сведений о проценте износа и техническом состоянии объектов, что препятствует эффективному управлению недвижимостью [12].

По доходности объекты недвижимости подразделяют на доходные и недоходные. Данный признак также не отражен в ЕГРН.

Из-за отсутствия четкого критерия, позволяющего точно определить объект недвижимости, и разобщенности данных в статьях ГК РФ возникают проблемы при постановке на кадастровый учет и во время государственной регистрации прав в ЕГРН [6].

Для инвесторов более важной, информативной является следующая классификация объектов нежилой недвижимости:

1. Офисная недвижимость. Наибольшим спросом пользуются офисы, расположенные в центре города, с хорошей транспортной доступностью, близостью к объектам инфраструктуры.

2. Торговая недвижимость, то есть супермаркеты, торгово-развлекательные центры, различные магазины и другие помещения, которые предназначены для торговли.

3. Складская недвижимость – ангары, склады, подвалы с лифтом, на первом этаже, с удобным подъездом, с рампой. Наилучшими являются специализированные склады, которые предназначены для хранения определенных товаров.

4. Гаражи, стоянки, машино-места.

Все вышеприведенное подтверждает актуальность проблемы идентификации недвижимого имущества. Следовательно, объект недвижимости должен быть строго формализован как в гражданском, так и в земельном праве, а это невозможно сделать, не обозначив соответствующего критерия, который служит основой классификации. Причем структура рынка нежилой недвижимости обуславливается географическим фактором (соответственно, для каждой конкретной территории нужно подбирать наиболее подходящую классификацию). Рассмотрим рынок нежилой недвижимости г. Торжка. Отметим, что доля данного рынка в общем объеме рынка недвижимости значительно меньше, чем доля жилой недвижимости (рис. 2).

На рис. 3 показана структура предложения нежилой недвижимости в г. Торжке. Мы можем наблюдать, что рынок нежилой недвижимости довольно скуден, почти половина всех предложений – гаражи. Магазинов и офисов продается очень мало. Поскольку указанный рынок в городе неразвит, необходимо более подробное описание объектов в ЕГРН.

Характеристики всех продающихся или сдаваемых объектов нежилой недвижимости в Торжке сильно различаются, хотя отнесены они к одной группе. Например, магазины и офисные помещения стоят намного дороже, чем гаражи и машино-места, потому что первые приносят доход, который не отражен в ЕГРН, а офисы до сих пор обладают довольно высокой ликвидностью.

Цены на гаражи и машино-места значительно варьируются из-за различного процента износа (эта информация также не отражена в ЕГРН).

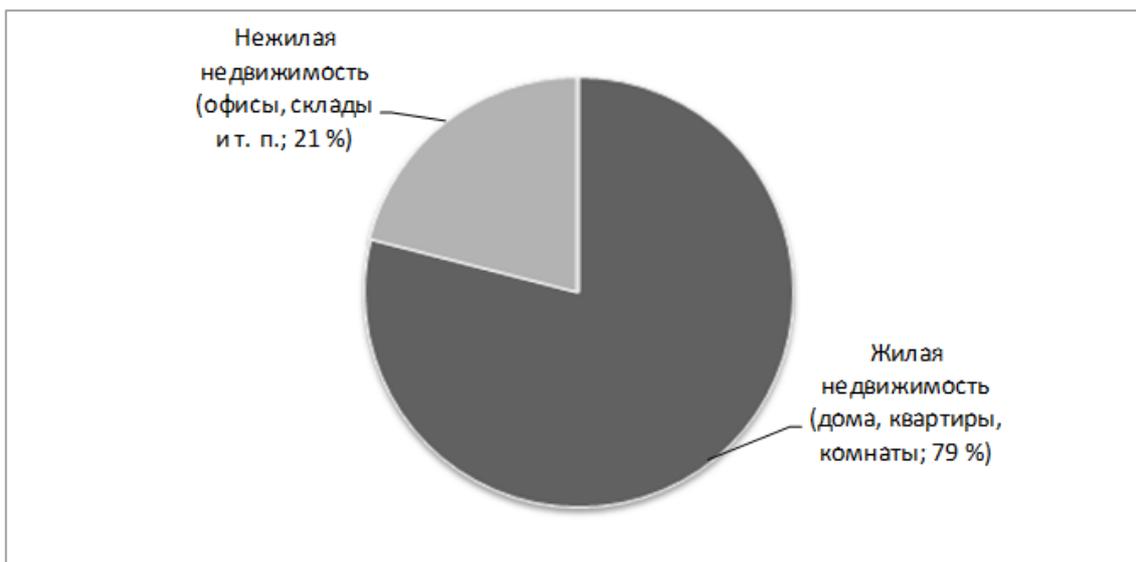


Рис. 2. Соотношение жилой и нежилой недвижимости в г. Торжке (по данным сайта «Авито» [13])

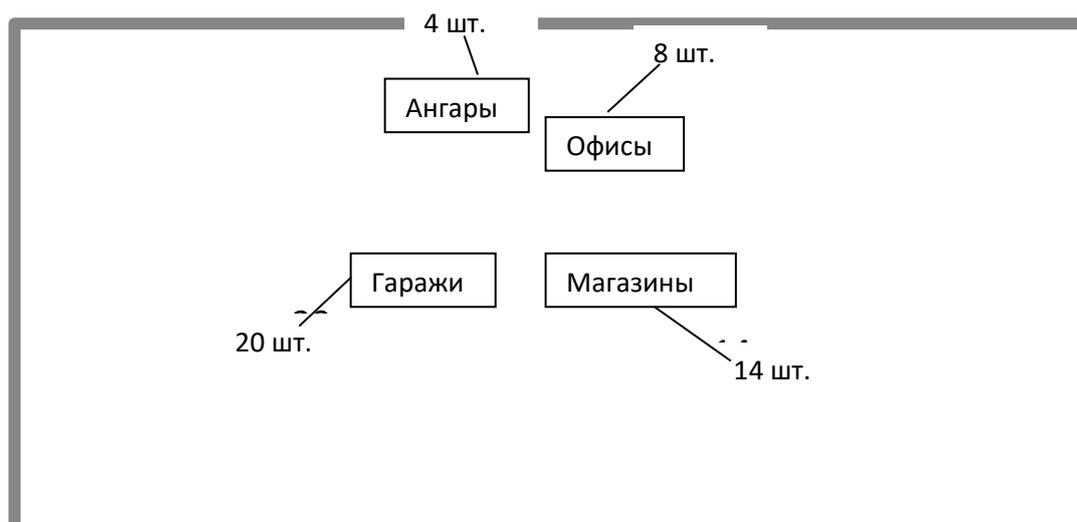


Рис. 3. Структура предложения нежилой недвижимости в г. Торжке (по данным сайта «Авито» [14])

Если суммировать все вышесказанное, станет очевидно, что имеющихся в ЕГРН сведений недостаточно, чтобы точно классифицировать объект недвижимости.

На рис. 4 приведена динамика средних цен на квартиры в г. Торжке. Как мы видим, средняя цена на квартиры в Торжке составляет порядка 3 000 000 руб., на частные дома – 5 000 000–6 000 000 руб. Цена на дом зависит от его местоположения, технического состояния, отделки, качества коммуникаций и т. д. Большинство критериев для оценки стоимости жилого дома не отражено в ЕГРН, что затрудняет оценку недвижимости.

Размер средней цены

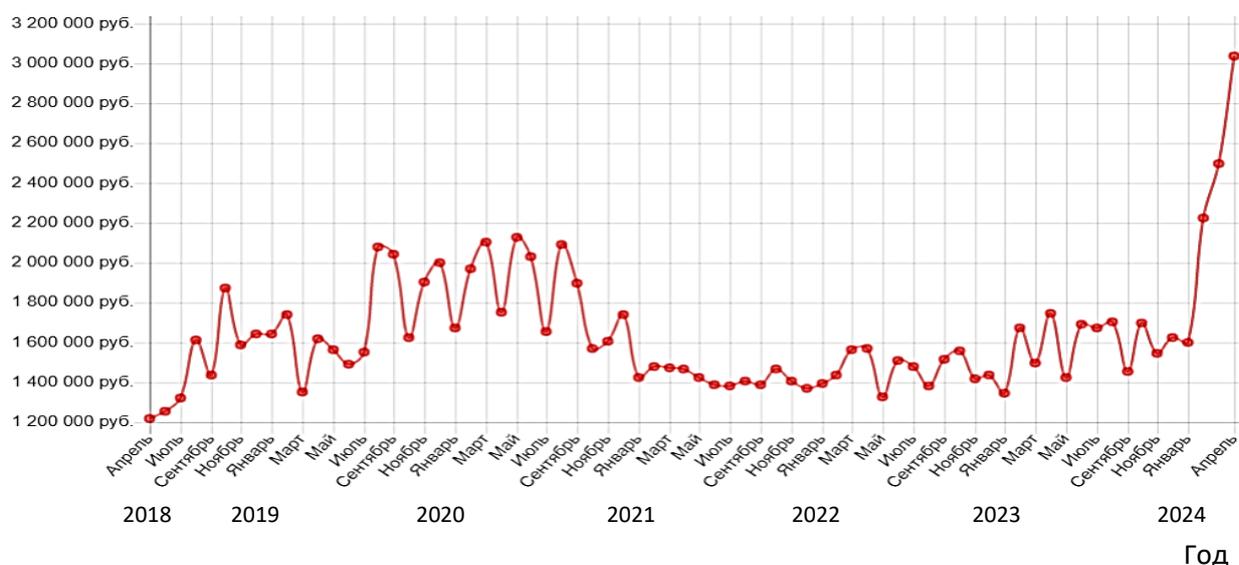


Рис. 4. Динамика средних цен на квартиры в г. Торжке (по данным сайта «НайдиДом» [15])

Резкий рост цен на жилую недвижимость в начале 2024 г. был вызван сложной политически-экономической ситуацией в мире в целом и в Российской Федерации в частности. Высокая цена жилой недвижимости порождает необходимость в более полной характеристике объектов в ЕГРН.

#### Библиографический список

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. 416 с.
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003. 422 с.
3. Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости: организация, управление, финансирование. СПб.: Питер, 2003. 256 с.
4. Роскадастр: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kadastr.ru> (дата обращения: 28.04.2024).
5. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/71129192/> (дата обращения: 28.04.2024).
6. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 21.11.1994]. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения: 28.04.2024).
7. Белякова Е.А., Киселева Н.А. Инвентаризация зданий и сооружений: учеб. пособие. Пенза: ПГУАС, 2015. 192 с.

8. Атаманов С.А., Григорьев С.А. Кадастр недвижимости: учебно-справочное пособие для кадастровых инженеров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bookviewer.atamanov.info/book/1/about> (дата обращения: 29.04.2024).

9. Жилищный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 22.12.2004]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 29.04.2024).

10. Градостроительный комплекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 22.12.2004]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 29.04.2024).

11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество: Федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/) (дата обращения: 29.04.2024).

12. Артемьев А.А., Лепехин И.А., Линдина А.Н. Проблемы идентификации недвижимого имущества // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2020. № 2 (62). С. 8–15.

13. Недвижимость в Торжке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.avito.ru/torzhok/nedvizhimost> (дата обращения: 29.04.2024).

14. Продажа и аренда коммерческой недвижимости в Торжке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya\\_nedvizhimost](https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya_nedvizhimost) (дата обращения: 29.04.2024).

15. Статистика цен на продажу квартир в Торжке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://torzhok.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> (дата обращения: 29.04.2024).

## CLASSIFICATION OF REAL ESTATE OBJECTS

I.M. Sinyayev, V.V. Kartseva

***Abstract.** The article is devoted to topical issues of identification of real estate objects and various types of classification. Proposals for improving the data of the Unified Register of State Real Estate are presented.*

***Keywords:** real estate, land, buildings, structures, housing, commercial real estate, office real estate, industrial real estate.*

Об авторах:

СИНЯЕВ Илья Михайлович – студент, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: [ilyasinyayev@mail.ru](mailto:ilyasinyayev@mail.ru)

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

About the authors:

SINYAEV Ilya Mikhailovich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilyasinyaev@mail.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

УДК 332.3

## **ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ПЕРЕСЕЧЕНИИ ГРАНИЦ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**

**Д.О. Токарева, О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев**

© Токарева Д.О., Лазарева О.С., Лазарев О.Е., 2024

***Аннотация.** Статья посвящена общим вопросам наложения границ смежных земельных участков. Перечислены причины, из-за которых возникает данное наложение. Указаны способы устранения пересечения границ земельных участков.*

***Ключевые слова:** земельный участок, пересечение границ, наложение, смежные земельные участки, право собственности, межевание.*

В настоящее время проблема пересечения границ смежных земельных участков крайне актуальна. В условиях увеличения застройки и числа земельных участков пересечение границ может вызвать трудности, связанные с невозможностью постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет или с ограничениями в строительстве. Пересечение границ – важный фактор, сказывающийся на праве собственности, так как неясности с границами приводят к различным ограничениям и создают препятствия для полноценного владения и пользования землей.

Согласно статье 11.9 Земельного кодекса РФ, границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и