

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

Казанский государственный аграрный университет

Институт агробиотехнологий и землепользования

Кафедра «Землеустройства и кадастров»

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине: «Типология объектов недвижимости»

Выполнил: студент 3 курса,
заочного отделения
агрономического факультета
Ахметзянов А.Х.

Направление: 21.03.02

Землеустройство и кадастры
гр. Б-102-05у, №А319306К

Проверил: Шагиахметов А.А

Казань — 2022

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К НИМ

ПОНЯТИЕ О СТРОЕНИИ, ЗДАНИИ И ИНЖЕНЕРНОМ СООРУЖЕНИИ. ОСНОВНЫЕ ЧАСТИ ЗДАНИЯ

Здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства признаются объектами капитального строительства на основании п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

Здание — это один из видов объектов недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

В соответствии со словарем строительных терминов здание — это строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для пребывания или проживания людей и для выполнения разных производственных процессов.

Правовая характеристика здания, как объекта капитального строительства дана в Федеральном законе от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Согласно п.6 части 2 статьи 2 Технического регламента, 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.

Простыми же словами, здание — неподвижное самостоятельное строение, выполненное методом строительства, имеющее внутренний полезный объем, технологически неразрывно связанное с поверхностью земли (грунтом) и предназначенное для постоянного или временного нахождения в нем людей.

В этой же статье охарактеризованы три основных элемента здания:

1) помещение — это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (п. 14 ч. 2 ст. 2 Технического регламента);

2) сеть инженерно-технического обеспечения — совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (п. 20 ч. 2 ст. 2 Технического регламента);

3) система инженерно-технического обеспечения предназначена для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности. (п. 21 ч. 2 ст. 2 Технического регламента).

Строение — любая постройка, выполненная методом строительства, технологически имеющая неразрывную связь с поверхностью земли (грунтом).

В отличие от здания, которое всегда является объектом капитального строительства и одним из видов объектов недвижимости, строение может являться как объектом капитального строительства, так и некапитальным объектом (п. п. 10, 10.2 ст. 1 ГрК РФ). В Гражданском кодексе РФ в качестве объектов недвижимости строения не названы. Отсутствует понятие строения и в Техническом регламенте.

В целях учета жилищного фонда в РФ строениями считаются отдельно построенные здания, дома, состоящие из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.

Объект капитального строительства можно поставить на кадастровый учет только в качестве здания, сооружения или объекта незавершенного строительства (п. 1 ч. 4 ст. 8 Закона о госрегистрации недвижимости). Кадастровый учет строений законодательством не предусмотрен.

На практике понятие «строение» нередко употребляется как синоним понятия «объект капитального строительства», то есть строение рассматривается как родовая юридическая категория, обозначающая совокупность капитальных архитектурно-строительных объектов, включая здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и их разновидности.

Инженерные сооружения — это объемные, плоскостные или линейные наземные, надземные или подземные строительные системы, состоящие из несущих и в отдельных случаях ограждающих конструкций и предназначенные для выполнения производственных процессов различных видов, размещения оборудования, материалов и изделий, для временного пребывания и передвижения людей, транспортных средств, грузов, перемещения жидких и газообразных продуктов и т.п.

Здания состоят из следующих основных частей: фундаментов, стен, перекрытий, перегородок, лестниц, крыши, окон, дверей и др.

Фундаменты — нижняя часть здания, воспринимающая нагрузку от здания и передающая ее на грунт (основание). Фундаменты должны быть долговечными, прочными, морозостойкими, устойчивыми на опрокидывание и против действия агрессивных и грунтовых вод. Верхнюю поверхность фундамента, на которую опирается здание, называют обрезами. Плоскость, которой фундамент опирается на грунт, называют подошвой. Фундаменты бывают деревянные, бутовые, бутобетонные, бетонные, железобетонные. По конструкциям различают фундаменты ленточные, столбчатые и свайные. Для малоэтажных домов, в том числе одноэтажных, фундаменты делают из бутового камня.

Стены являются частями зданий, ограждающими помещения от внешней среды. В ряде случаев стены воспринимают нагрузку от перекрытий и выше расположенных частей здания и передают ее фундаменту. Стены, воспринимающие нагрузку собственной массы и массы других частей здания, называют несущими, а стены, несущие нагрузку только собственной массы и действия ветра, называют самонесущими. Стены, которые только ограждают помещения зданий от внешнего пространства и передают собственную массу в пределах каждого этажа на другие несущие конструкции здания, называют ненесущими. Если стеновые панели прикреплены к каркасу или поперечным стенам здания, так что каждая верхняя панель не опирается на нижележащую, то стены называются навесными.

Перекрытия выполняют несущие и ограждающие функции. Перекрытия, отделяющие нижний этаж от подвала, называют цокольными, а разделяющие смежные по высоте этажи — междуэтажными. Перекрытие, расположенное над верхним этажом здания, называют чердачным. Перекрытия должны быть прочными, жесткими, достаточно огнестойкими, легко собираться, с необходимой тепло- и звукоизоляцией.

По конструкции перекрытия бывают: панельные, балочные.

По степени огнестойкости — сгораемые, трудносгораемые и негораемые.

Перегородки являются ограждающей конструкцией и предназначены для разделения внутреннего пространства зданий на отдельные помещения. По назначению перегородки различают межкомнатные, межквартирные, для санитарно-технических узлов и др. Перегородки делают из кирпича, легкого бетона, гипсовых плит, древесины. Они должны обладать необходимыми звукоизоляционными свойствами. Полы в зданиях бывают цементные, керамические из плиток, линолеумные, дощатые и паркетные.

Керамические полы из плиток и цементные устраивают на лестничных площадках, у входов в здания, в санитарно-технических узлах, вестибюлях и др. Паркетные полы делают в жилых и общественных зданиях. Дощатые полы устраивают почти повсеместно. Лестницы служат для сообщения между этажами. Их делают деревянными, железобетонными и реже металлическими. Лестницы бывают одно-, двух- и трехмаршевые. В конце маршей устраивают лестничные площадки.

Крыша — несущая часть здания, защищающая его от атмосферных осадков и служащая для их отвода за его пределы. Ограждающая часть состоит из кровли (верхней водонепроницаемой части крыши) и основания под кровлю. Несущая часть крыши включает стропила, деревянные фермы, арки. По конструкции крыши бывают одно- и двухскатные, чердачные, бесчердачные, совмещенные. Чердачная крыша состоит из стропильной системы, обрешетки или сплошного, или разреженного настила, кровли. Совмещенными крышами называют такие конструкции, у которых верхняя часть служит кровлей, а нижняя — потолком. Элементы стропильной системы делают из древесины. Кровли бывают асбестоцементные, рубероидные, толевые, черепичные и реже металлические. Крыши различают скатные с уклоном и плоские (с уклоном менее 3°).

Окна предназначены для естественного освещения и проветривания помещения. Они бывают одно-, двух- и трехстворчатые. Оконные блоки по конструкции бывают спаренные и отдельные. Двери служат для связи помещений между собой, выхода из помещений на лестничную клетку и выхода на улицу. Двери бывают одно- и двухпольные. По конструкции различают двери щитовые и рамочные (филенчатые).

Все основные части здания приведены на рисунке 1.

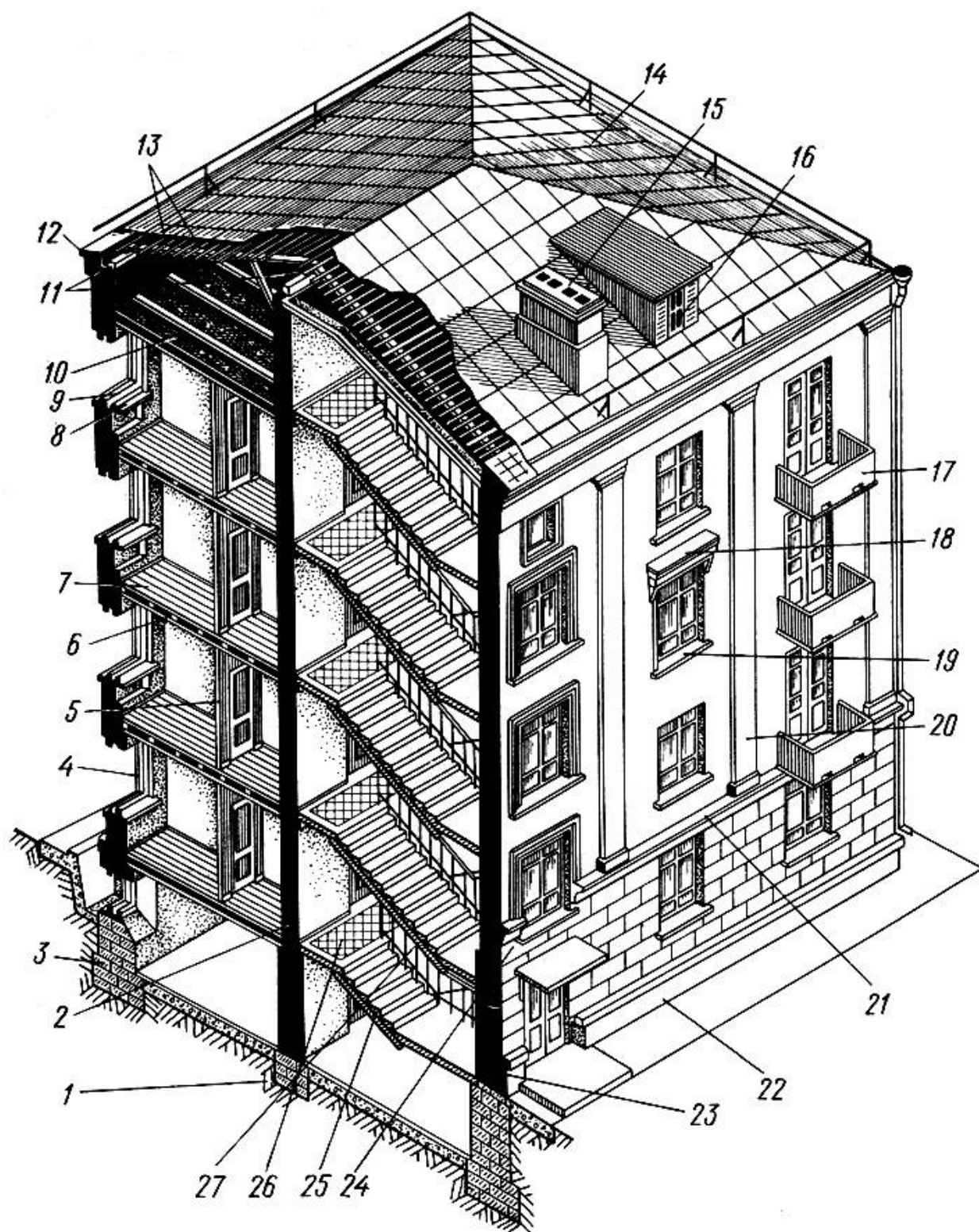


Рис. 1. Основные части здания: 1 - основание, 2, 23 - стены, 3 - фундамент, 4 - оконный проем, 5 - перегородка, 6 - межэтажное перекрытие, 7 - пол, 8 - подоконник, 9 - заглушина, 10 - чердачное перекрытие, 11 - стропила, 12 - венчающий карниз, 13 - обрешетка, 14 - кровля, 15 - дымовая труба, 16 - слуховое окно, 17 - балкон, 18 - сандрик, 19 - слив, 20 - пилястра, 21 - пояс, 22 - цоколь, 24 - перемычка, 25 - марш, 26 - площадка, 27 - перила

ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

ПОНЯТИЕ О ЖИЛОМ ДОМЕ. КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Согласно ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, жилым домом признается 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.

К жилым помещениям относятся:

- 1) комната;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) жилой дом, часть жилого дома.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилым домом признается 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.

Жилые дома — квартирные дома для постоянного проживания, общежития для проживания в течение срока работы или учебы. Гостиницы для кратковременного проживания (обычно приезжих).

Жилые дома различаются по этажности, по планировочным схемам, а также, как и любое здание, по материалам, конструкциям, классу.

Жилые дома делятся на три класса:

- 1) жилые дома, которые проектируются по долговечности ограждающих конструкций и по огнестойкости — не ниже 2 степени;
- 2) жилые дома, которые проектируются по долговечности ограждающих конструкций — не ниже 2 степени, по огнестойкости — не ниже 3 степени;
- 3) жилые дома, которые проектируются по долговечности ограждающих конструкций — не ниже 3 степени, а степень огнестойкости не нормируется.

Количество этажей жилых домов 1-го класса не ограничивается, жилые дома 2-го класса не должны иметь более 5 этажей, жилые дома 3-го класса — 2 этажей. Жилые помещения допускается размещать только в надземных этажах.

По своему назначению, т.е. по контингенту заселения, для которого они предназначены, и времени проживания, жилые здания подразделяются на четыре основных вида:

- 1) жилые квартирные дома для посемейного заселения и постоянного проживания;
- 2) общежития для временного (длительного) проживания рабочих на период работы и учащейся молодежи на время учебы;
- 3) гостиницы для кратковременного проживания периодически сменяющихся контингентов, приезжающих из других населенных мест;
- 4) интернаты для постоянного проживания инвалидов и престарелых.

В массовом жилищном строительстве основной вид жилых зданий (более 90%) — квартирные дома, предназначенные для посемейного заселения.

По этажности жилые дома подразделяют на:

- 1) малоэтажные (1-2 этажа);
- 2) средней этажности (3-5 этажей);
- 3) многоэтажные (6 и более этажей);
- 4) повышенной этажности (11-16 этажей);
- 5) высотные (более 16 этажей).

По числу квартир на:

- 1) многоквартирные (индивидуальные);
- 2) двухквартирные;
- 3) многоквартирные.

Жилые многоквартирные дома по своей объемно-планировочной структуре могут быть подразделены на:

- 1) жилое здание секционного типа — здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем в две лестничные клетки;
- 2) жилое здание коридорного типа — здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем в две лестничные клетки;
- 3) жилое здание галерейного типа — здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы;

- 4) коридорно- и галерейно-секционные;
- 5) блокированные.

Малоэтажные дома по объёмно-планировочному решению различают на:

- 1) особняки — одноквартирные отдельно стоящие здания;
- 2) двухквартирные отдельно стоящие жилые здания, которые, как и особняки, ещё называют коттеджами;

3) многосекционные блокированные дома (в Европе известные как таунхаусы), т.е. дома, состоящие из двух квартир и более, объединённые по одной или двум сторонам; при этом каждая из квартир имеет непосредственно выход на приквартирный участок.

По материалам несущих конструкций (стен, покрытий, колонн) жилые здания подразделяют на:

- 1) каменные;
- 2) деревянные;
- 3) смешанного типа.

ТИПОЛОГИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

КЛАССЫ И ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

Группа капитальности здания или сооружения, определяется исходя из их признаков долговечности и огнестойкости. В нормативных документах: ГОСТ, СП, СНиП нет четкого определений групп капитальности зданий и сооружений.

Показатели надежности строительных конструкций и оснований описаны в ГОСТ 27751-2014.

Определение групп капитальности зданий и сооружений является задачей специалистов Роснедвижимости для ведения технического учёта, а также для выполнения обследования зданий и сооружений, с последующей выдачей заключения по их техническому состоянию, которые выполняют проектные организации.

Капитальность здания — характеристика, определяющая долговечность здания, зависящая от материала его основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий).

Классификация зданий по капитальности применяется при определении удельного веса конструктивных элементов в стоимости здания и расчете физического износа, при оценке зданий и определении их восстановительной стоимости.

Группы капитальности общественных зданий и сооружений приведены в таблице 1.

Таблица 1

Группы капитальности общественных зданий

Группы капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Каркасные (с железобетонным или металлическим каркасом или с заполнением каркаса каменными материалами)	175	I
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: 1) колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; 2) перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	I

III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: 1) колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; 2) перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	I
IV	Со стенами облегченной каменной кладки: колонны и столбы — железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100	I и II
V	Со стенами облегченной каменной кладки: колонны и столбы — кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80	II
VI	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50	II-III
VII	Деревянные каркасные, щитовые, глинобитные, сырцовые, саманные	25	III-IV
VIII	Камышитовые, фибролитовые, арболитовые и прочие облегченные	15	IV
IX	Облегченные конструкции с заполнением эффективными теплоизоляционными материалами (минеральная и стеклянная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.): палатки, павильоны, ларьки и другие здания торговли.	10	IV

Общественные здания и сооружения классифицируют по нескольким критериям.

Основным классификационным признаком общественных зданий является их функциональное назначение.

По функциональному назначению все общественные здания подразделяются прежде всего на две большие группы: специализированные и универсальные здания.

Специализированные здания, в свою очередь, делятся на несколько крупных групп, а именно:

- 1) здания образования, воспитания и подготовки кадров;
- 2) здания научно-исследовательских и проектных учреждений, здания общественных организаций и здания управления;
- 3) здания и сооружения здравоохранения и отдыха;
- 4) физкультурно-оздоровительные и спортивные здания и сооружения;
- 5) здания культурно-просветительных и зрелищных учреждений;

6) здания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

7) здания транспорта, предназначенные для непосредственно обслуживания населения;

8) здания коммунального хозяйства;

9) многофункциональные здания и комплексы с помещениями различного назначения.

Универсальные здания имеют многофункциональное назначение и подразделяются на два типа:

1) здания многоцелевого назначения с возможностью трансформации.

К ним относятся, например, зрелищно-спортивные здания с залами большой вместимости, рассчитанные на проведение большого числа мероприятий.

Универсальное общественное здание – спортивный комплекс.

2) здания с гибкой планировкой, позволяющей проводить изменение размеров помещений и их перегруппировку.

К таким зданиям можно отнести объекты с динамично развивающейся функцией – предприятия торговли, учреждения науки и т.д.

При классификации общественных зданий по категории значимости в структуре общества определяется, какое место занимает сооружение в общественной структуре города, области или республики.

В зависимости от категории значимости – возрастного состава посетителей и периодичности посещения учреждения обслуживания – общественные здания располагаются:

1) в первичной жилой группе (детские сады, ясли – $R_{об} = 100 \text{ м}$);

2) микрорайоне (школы, магазины, библиотеки, посещаемые ежедневно или часто, – $R_{об} = 400 \text{ м}$);

3) жилком районе (магазины, прачечные, больницы, кинотеатры, посещаемые периодически, - $R_{об} = 700 - 1000 \text{ м}$);

4) в общественных центрах города (вузы, лицеи, рестораны, редко посещаемые или посещаемые ограниченным составом населения, - $R_{об} = 2000 - 2200 \text{ м}$).

По функциональной универсальности общественные здания и сооружения делят на четыре вида:

1) здания однофункционального значения (театр, концертный зал);

2) сооружения многопланового использования, где можно проводить конференции и съезды, устраивать театральные представления и концерты;

3) универсальные здания, приспособленные к быстрой трансформации. Это кино-концертные, спортивно-зрелищные сооружения. В результате несложных мероприятий их можно превратить в сооружения различного назначения: спорткомплекс, кинотеатр, концертный зал или театр;

4) блокированные здания, где размещают различные учреждения. Например, объединяют все службы жилого района: зрительный зал, магазины, столовую-кафе, комбинат бытового обслуживания и контору эксплуатации жилищного фонда. Это позволяет сократить рабочие площади и интенсифицировать эксплуатацию помещений.

По способам строительства общественные здания делятся на:

1) индивидуальные – сооружения высокого ранга (областного, республиканского, государственного управления);

2) типовые – постройки массового строительства.

ТИПОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И ИХ КЛАССИФИКАЦИЯ

Производственное предприятие – это обособленная специализированная единица, основанием которой является профессионально организованный трудовой коллектив. К производственным предприятиям относятся заводы, фабрики, комбинаты, шахты, карьеры, порты, дороги, базы и другие хозяйственные организации производственного назначения.

1. В зависимости от организационных форм и форм собственности предприятия подразделяются на:

- 1) индивидуальные (семейные);
- 2) коллективные;
- 3) производственные кооперативы;
- 4) АО;
- 5) общественные организации;
- 6) государственные предприятия;
- 7) совместные предприятия;
- 8) арендные предприятия и другие.

2. По характеру воздействия на предметы труда различают:

- 1) предприятия добывающей промышленности;
- 2) предприятия перерабатывающей промышленности.

3. По экономическому назначению продукции:

1) предприятия, производящие средства производства – предприятия группы «А»;

2) предприятия, производящие продукты потребления – предприятия группы «Б».

4. По характеру технологических и производственных процессов:

- 1) предприятия с прерывным производством;
- 2) предприятия с непрерывным производством.

Некоторые отрасли предприятия городского хозяйства относятся к непрерывному производству.

5. По времени работы в течение года:

- 1) предприятия круглогодичного действия;
- 2) предприятия сезонного действия.

6. По размерам производства:

- 1) крупные;

- 2) средние;
- 3) мелкие предприятия.

Размер предприятия определяется объемом производства и численностью работающих:

- 1) мелкие – до 200 человек;
- 2) средние – 200-1000 человек;
- 3) крупные – свыше 1000.

7. По методам организации производственного процесса:

- 1) предприятия с поточным характером производства;
- 2) предприятия с партионным характером производства;
- 3) предприятия с единичным характером производства.

8. По степени специализации:

- 1) специализированные;
- 2) универсальные;
- 3) смешанные предприятия.

9. По типу производства:

- 1) предприятия с массовым производством;
- 2) предприятия с серийным производством (крупно-, средне- и мелкосерийное);
- 3) предприятия с единичным производством.

10. По степени механизации и автоматизации:

- 1) предприятия с автоматизированным производством;
- 2) предприятия с комплексно механизированным производством;
- 3) предприятия с частично механизированным производством.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.

3. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // «Собрание законодательства РФ», 04.01.2010, N 1, ст. 5.

4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.