

Глава 3

ХАРАКТЕРИСТИКИ И КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки, различны, как различны мотивация и условия платежеспособности. Единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости. Но необходимо помнить, что рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями.

3.1. Системы классификаций объектов недвижимости

Определение объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре трех элементов (рис. 3.1).

1. Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Их еще называют «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека:

□ **жилая недвижимость.**

Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и являющееся объектом недвижимости.¹

¹ Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

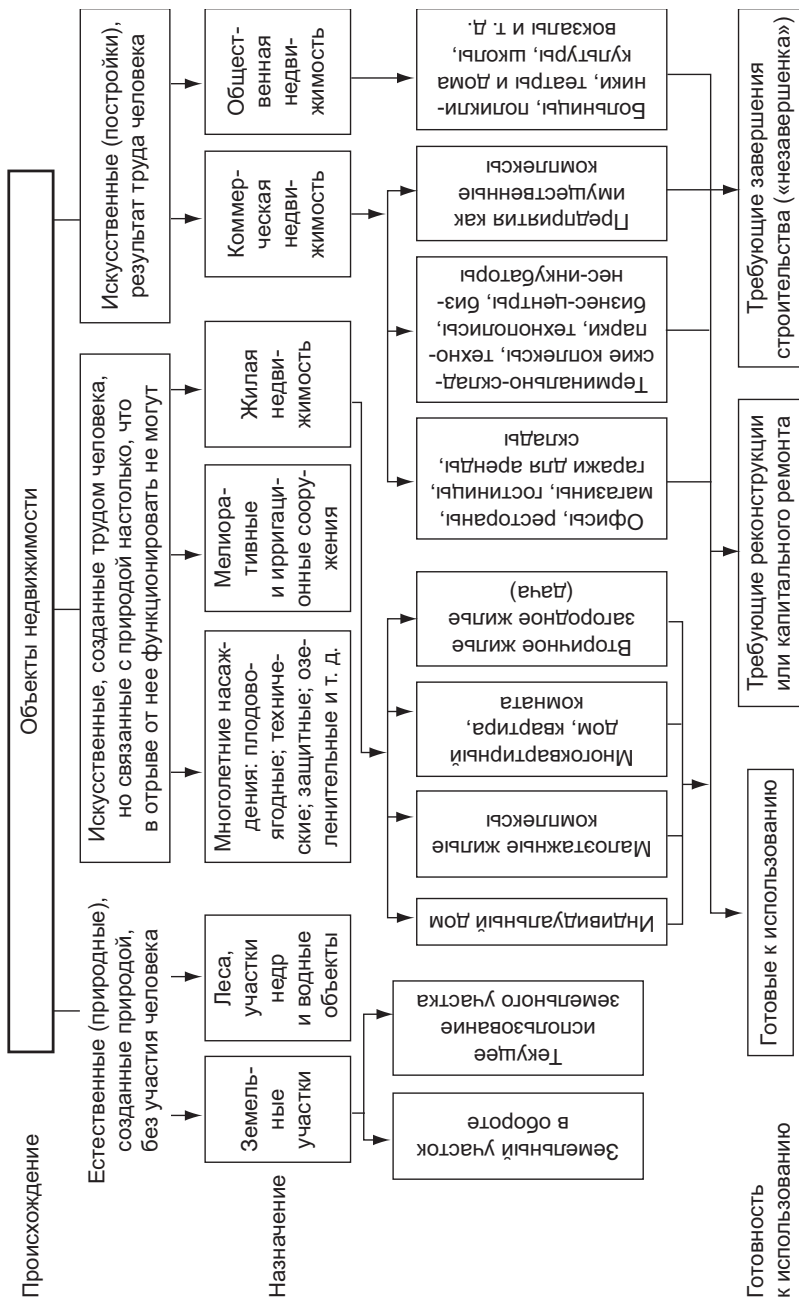


Рис. 3.1. Укрупненная классификация объектов недвижимости

Виды жилых помещений:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

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.

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.

Любой *многоквартирный дом* как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию. Однако с позиции использования для проживания данная конструкция является неоднородной. *К многоквартирным относятся:*

- малоэтажный дом (до 3 этажей);
- многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей);
- дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей);
- высотный дом (свыше 20 этажей).¹

В многоквартирном доме объекты недвижимости условно можно разделить на жилые помещения, нежилые помещения и помещения, входящие в состав общего имущества.

Под *помещением*² понимается единица объекта недвижимости, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

Объектами жилой недвижимости могут также быть секция (подъезд), этаж в подъезде.

В состав дома входит имущество, которое может быть обособлено, то есть которым можно владеть, пользоваться и распоряжаться единолично (исключительно) без ущерба прав и интересов других собственников аналогичного

¹ Приведенная классификация применяется в России. В мировой практике классификация зданий по этажности другая (например, высотный дом — этажность свыше 50).

² Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией, строительными нормами и правилами (СНиП), документами бюро технической инвентаризации (БТИ) и действующим законодательством.

имущества. Таким имуществом в доме являются изолированные помещения, предназначенные для жилья, или квартиры (комплексы жилых и нежилых помещений).

Общее имущество — все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок,¹ на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Без общего имущества не может существовать обособленный (личный) объект недвижимости — квартира. Такое имущество обладает свойствами неделимости. Это означает, что *любой владелец помещения (жилья) должен владеть одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество.*

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, которыми они могут распорядиться по своему усмотрению, *недвижимость в совместной собственности является «неделимой»*: ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев.

Таким образом, *квартиры на правах собственности представляют собой внутриквартирные перегородки (стены), межкомнатные двери, слой отделки на стенах и перекрытиях (слой штукатурки, краски, обоев), а также инженерно-технические системы, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.*

Данное имущество составляет примерно 10–15% стоимости строительства дома. По сути, это означает, что *право собственности на жилье совместно с правом собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома характеризует правовой статус жилища.*

Сохранение за собственниками помещений в любом здании и сооружении права собственности на общее, неделимое в природе имущество является *фактором объединения собственников жилья в единый социальный организм по содержанию и эксплуатации общего имущества.*

В концепции многоквартирного дома определяются не только формы собственности, но и права собственников (условия и ограничения для них). В сущности, в многоквартирном доме ограничивается право пользования и владения общим имуществом. Собственник помещения не вправе выделять в натуре свою долю в праве общей собственности и не может совершать какие-либо действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Потребность в такого рода ограничениях очевидна. Недвижимость, находящаяся в многоквартирном доме, становится источником возникновения определенной взаимозависимости ее совладельцев в вопросах эксплуатации собственности. Это, в частности, относится к общему имуществу, местам

¹ Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

общего пользования и инженерно-техническому оборудованию. Например, если собственность находится в совместном владении, решение о том, вносить ли и когда свою долю средств для проведения необходимых ремонтных работ и эксплуатации здания, не могут приниматься собственниками только по их усмотрению;

- **коммерческая недвижимость** — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
- **общественные (специальные) здания и сооружения:**¹
 - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.);
 - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.);
 - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.);
 - специальные здания и сооружения — административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.

3. Искусственные объекты, созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут:

- *мелиоративные и ирригационные сооружения, бассейны и т. д.;*
- *многолетние насаждения, к которым относятся (независимо от возраста): плодово-ягодные, технические, защитные, декоративные и озеленительные насаждения всех видов; искусственные насаждения ботанических садов, других научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для научно-исследовательских целей. Объектом классификации данного подраздела являются зеленые насаждения каждого парка, сквера, сада, улицы, бульвара, двора, территории предприятия и т. п.*

Каждую из этих групп можно разбить на подгруппы на основе дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты называются недвижимостью по закону, однако данная категория объектов опирается на недвижимость по природе.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к *незаконченным объектам строительства* («незавершенка»). К «незавершенке» относятся *объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке в эксплуатацию*. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: *объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых работы прекращены*.

¹ Существует более трех тысяч типов и видов общественных зданий и сооружений.

Классификация искусственных объектов по готовности к эксплуатации приведена на рис. 3.2.



Рис. 3.2. Классификация искусственных объектов по готовности к эксплуатации

Объекты незавершенного строительства становятся объектами недвижимости¹ только при фактической остановке стройки, независимо от того, расторгнут договор строительного подряда или нет. Право собственности на них подлежит регистрации.²

Гражданское законодательство не устанавливает ограничений в отношении приобретения и перехода прав на «незавершенку», но сделки с такими объектами можно осуществлять только после госрегистрации права собственности на объект.

3.2. Классификации жилых объектов недвижимости

Рассмотрим классификации жилых объектов недвижимости по следующим основаниям.

¹ Статья 130 ГК РФ.

² Статья 25 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Маркетинговый подход (в зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности).

- **Жилье высокой степени комфортности (элитное).** В настоящее время уровень элитности жилья в различных городах разный.¹ Однако существуют общие требования к жилью данного типа.

Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным:

- место — светлое, чистое. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и/или зеленые насаждения, близость к центру. *Местоположение и видовые характеристики* — основные критерии элитности — являются и основным фактором ценообразования;
- материал — дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома определяется именем архитектора;
- клубность — важно не только то, где вы живете, но и то, кто живет рядом. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса). *Социокультурной единицей элитного жилья* является именно дом с жильцами (в перспективе — квартал). Число квартир на площадке должно быть не более двух;
- инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой срок эксплуатации;
- инфраструктура должна включать подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату; причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости;
- элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом — это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов. Когда житель такого дома произносит его название, ему уже не нужно называть адрес — все и так поймут, о чем идет речь;²

¹ В Москве, например, есть четкое разделение на жилье премиум-класса, де-люкс и элитное.

² Например, «Премьер Палас», «Классика», «Тактика», «Парадный квартал», «Резиденция на Суворовском», «Смольный парк», «Венеция», «Hermitage View House», «Diadema Club House» — элитные дома Санкт-Петербурга.

- управление недвижимостью. Prestиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт таким образом, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность.
- **Жилье повышенной комфортности** ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть средним классом. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает:
 - возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; высоту дома до 9 этажей; низкую плотность окружающей застройки;
 - хороший вид из окон, ориентацию окон более чем на одну сторону света, обязательный учет розы ветров в проекте дома;
 - индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца);
 - минимальный размер квартир — 50–60 м² (максимальный — определяет заказчик) при высоте потолка 2,8–3,2 м; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны; наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации близких к квадрату, и большой кухни (не менее 15 м²);
 - наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика;
 - высокую степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери;
 - конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем;
 - эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление;
 - круглосуточную охрану. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем — все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;
 - парковку для машин.

В последнее время в России все больший интерес как у потребителей, так и у профессиональных участников рынка недвижимости вызывает концепция интеллектуального здания, которая зародилась в США в начале 1980-х гг. *Интеллектуальное здание* представляет собой комплекс, в котором при помощи специальных технических средств созданы идеальные условия для проживания, обеспечивается необходимый уровень защиты от стихийных бедствий и несанкционированного доступа, максимально рациональным образом расходуются энергетические и коммунальные ресурсы.¹ Управление

¹ В жилом секторе экономия энергии может составить порядка 10%.

интеллектуальным зданием осуществляется с помощью интегрированных в единое информационное пространство систем, позволяющих максимально повысить эффективность функционирования служб при одновременном снижении эксплуатационных расходов в жилых зданиях. При этом обеспечивается циркуляция всего потока информации по зданию при помощи единой кабельной архитектуры.

Централизованное управление интеллектуальным зданием не отменяет существования различных эксплуатационных служб — оно позволяет снять с них часть нагрузки, а также оптимальным образом координировать их деятельность с помощью ресурсных, информационных и сигнальных связей. Пример сигнальной связи наглядно прослеживается во взаимодействии квартирной и домовой систем безопасности. Так, аварийные сигналы с квартирных датчиков системы контроля доступа и противопожарной безопасности поступят не только на центральный диспетчерский пульт, но и на установленный в квартире монитор, если хозяин дома. Если хозяин находится вне квартиры, сигналы поступят на его мобильный или рабочий телефон.

Схема построения интеллектуального современного жилого дома включает: управление освещением, микроклиматом (по заданным параметрам температуры и влажности воздуха система устанавливает локальные режимы работы устройств отопления, кондиционирования и вентиляции); систему безопасности (видеонаблюдение, охранно-пожарную сигнализацию, контроль доступа, контроль протечки воды); управление автоматикой и бытовой техникой (рольставни, шторы, жалюзи и перегородки, двери и т. д.); управление аудио- и видеоаппаратурой и многозонным распределением звуковых и видеосигналов; управление лифтами; системы телефонизации и доступ к сети Интернет; системы пожаротушения и дымоудаления; видеодомофон; контроль качества воды; прием эфирного и цифрового спутникового телевидения; резервное электро- и водоснабжение; фасадное освещение и т. д.

- **Типовое жилье (эконом-класс).** Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

С середины 1990-х гг. быстрыми темпами развивается монолитное домостроение, которому, по мнению специалистов, принадлежит будущее, ибо стоимость строительства монолитных домов сопоставима со стоимостью панельных (во многих странах мира даже ниже). Скорость строительства монолитного дома уже не уступает панельному (возможно возведение одного этажа в день). Срок службы монолитного дома составляет порядка 100 лет, а его конструктивные особенности дают возможность выдержать землетрясение силой до 8 баллов. Нормативная нагрузка на межэтажные перекрытия в монолитном доме (600 кг на 1 м²) в 3 раза выше, чем в панельном доме, и звукоизоляция тоже выше.