

КА ДОМ НЕ ВЫРАСТОЯ

Н. Д. Черныш
Н. А. Василенко

ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Происхождение

Категория

Вид

Тип

Класс

Учебное пособие

26-03374

Белгород
2025

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Белгородский государственный технологический университет
им. В. Г. Шухова

Н. Д. Черныш, Н. А. Василенко

ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Утверждено ученым советом университета
в качестве учебного пособия для студентов
направления подготовки 21.03.02 — Землеустройство и кадастры*

Белгород
2025

УДК 347.214.2

ББК 38.711

Ч-49

Рецензенты:

Главный инженер ООО «ГЕОТЕХНОИЗЫСКАНИЯ» (г. Белгород)

Е. А. Шамрай

Кандидат технических наук, доцент Белгородского государственного
технологического университета им. В. Г. Шухова

Т. Г. Калачук

Черныш, Н. Д.

Ч-49 Типология объектов недвижимости: учебное пособие / Н. Д. Черныш,
Н. А. Василенко. — Белгород: Изд-во БГТУ, 2025. — 167 с.

ISBN 978-5-361-01499-6

Учебное пособие содержит теоретический материал по основным вопросам типологической классификации объектов недвижимости, начиная с положений систематизации классификационных характеристик объектов недвижимости, применяемой и законодательно закрепленной технической терминологией. Рассмотрена специфика номенклатуры архитектурно-строительных объектов гражданского, промышленного, сельскохозяйственного назначения и инженерных сооружений. Изложены сведения о классификации объектов недвижимости для целей кадастрового учета и оценки. Представлены варианты тестового контроля знаний.

Учебное пособие предназначено для студентов направления подготовки 21.03.02 — Землеустройство и кадастры, а также может быть использовано студентами направления подготовки 08.03.01 — Строительство.

УДК 347.214.2

ББК 38.711

ISBN 978-5-361-01499-6

© Белгородский государственный
технологический университет
(БГТУ) им. В. Г. Шухова, 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТИПОЛОГИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.1 Понятие недвижимости и его эволюция	7
1.2 Законодательная база и правовой режим недвижимости в России	12
1.3 Признаки объектов недвижимости	25
1.4 Компоненты и жизненный цикл объекта недвижимости	28
1.5 Общие сведения о классификации и типологии	33
РАЗДЕЛ 2 ТИПОЛОГИЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ	42
2.1 Понятия о зданиях и сооружениях. Типологическая классификация зданий	42
2.2 Типология гражданских зданий	50
2.2.1 Типология жилых зданий	52
2.2.2 Типология общественных зданий	63
2.3 Типология промышленных зданий и сооружений	73
2.4 Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений	79
2.5 Типология инженерных сооружений	84
РАЗДЕЛ 3 ОЦЕНКА ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЗДАНИЙ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ	95
3.1 Техничко-экономические показатели объёмно-планировочных решений жилых зданий	95
3.2 Техничко-экономические характеристики объёмно-планировочных решений общественных зданий	98
3.3 Техничко-экономические показатели объёмно-планировочных решений промышленных и сельскохозяйственных зданий	103
3.4 Оценка объёмно-планировочных решений зданий	105
3.5 Техничко-экономические показатели застройки территорий	107
РАЗДЕЛ 4 ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА И ОЦЕНКИ	111
4.1 Классификация объектов недвижимости для целей кадастрового учёта	111
4.2 Роль классификаций объектов недвижимости в кадастровой оценке	117
4.3 Перспективы интеграции архитектурно-строительной и кадастровой типологии	119
ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ	125
СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ	155
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	160
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	161