

## **Тема 1. Предмет и задачи дисциплины. Правовое и нормативно-методическое регулирование ведения инвентаризации объектов недвижимости**

Вопросы:

1. Предмет, основные задачи дисциплины, связь с другими дисциплинами направления.
2. Основные документы, регламентирующие проведение деятельности по технической инвентаризации объектов недвижимости и учету. Ведомственные нормативно-правовые акты.
3. Органы по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

### **1. Предмет, основные задачи дисциплины, связь с другими дисциплинами направления.**

Слово «инвентаризация» в переводе с латинского означает точную опись наличного имущества. Сочетание техническая инвентаризация представляет собой выявление в натуре и опись структуры государственной и муниципальной собственности.

Во главе государственного учета жилищного фонда стоит технический учет, проводимый независимо от принадлежности жилищного фонда по всеобщей для РФ системе учета при осуществлении технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по использованию жилых строений и жилых помещений. Техническая инвентаризация жилищного фонда возлагается на особые государственные и муниципальные органы, такие как: унитарные предприятия, службы, отделы, центры, бюро, получившие аккредитацию в Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости РФ.

Инвентаризационно-техническая документация имеет многоцелевое назначение. Она используется в том числе:

- в капитальном строительстве - для разработки схем районной планировки, сравнения вариантов застройки по критерию стоимости сносимых строений, разработки проектов вскрытия котлованов, планирования воспроизводства жилищного фонда, контроля качества вводимых в эксплуатацию зданий, контроля качества строительной исполнительной документации;

- в финансовой системе - для взимания земельной ренты, определения размера налогов на строения, государственного обязательного страхования, расчетов компенсации за сносимые строения, исчисления госпошлины при совершении сделок;

- в социальной сфере - для выдачи гражданам разрешений на строительство жилых домов и служебных строений, определения уровня

благоустройства населенных пунктов и строений, учета и распределения жилых и нежилых зданий и помещений, установления фактов самовольного строительства, определения границ землевладений, расчетов рыночных запасов топлива для населения, выдачи разрешений на продажу домов и строений, исчисления размеров квартплаты и арендных платежей, определения пригодности зданий для использования по тому или иному назначению;

- в жилищно-коммунальном хозяйстве - для планирования работ по капитальному ремонту, разработки проектов и смет на реконструкцию и ремонт, определения стоимости основных фондов и их фактического износа.



**Целями** освоения учебной дисциплины «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» являются - приобретение теоретических знаний и практических навыков по ведению технической инвентаризации и учета объектов капитального строительства населенных пунктов.

**Задачами** дисциплины «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» являются:

- овладение
  - культурой мышления, способностью к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей её достижения;
  - основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией;
- формирование способности использовать:
  - знание о едином объекте недвижимости для разработки управленческих решений;
  - знание современных автоматизированных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации о земельных участках и объектах недвижимости;
  - знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории;
- в проектной деятельности:
  - способностью использовать знание методик разработки проектных, предпроектных, прогнозных материалов;
  - способностью использовать знание современных географических и земельно-географических систем;
  - способностью и готовностью к проведению экспериментальных исследований.

Дисциплина «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части цикла обучения бакалавров профиля подготовки «Городской кадастр».

Программа курса базируется на знании студентами курсов высшей математики, информатики, основ кадастра недвижимости, типологии объектов недвижимости, основ градостроительства.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**Знать:**

- основы технической инвентаризации и оценки зданий и сооружений; основные понятия, задачи, принципы ведения государственного кадастра; технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения кадастровой документации, текстовых и графических материалов для целей кадастра недвижимости;
- методы получения, обработки и использования кадастровой информации; методологию, методы, приемы и порядок ведения государственного кадастра недвижимости; технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения кадастровой документации, текстовых и графических материалов для целей кадастра; порядок осуществления кадастровой деятельности.

**Уметь:**

- производить кадастровые и топографические съемки, геодезические, почвенные и другие виды изысканий;

- составлять технические задания по инвентаризации земель и иной недвижимости, выполнять эти работы.

**Владеть:** методикой формирования и сопровождения и кадастровой документации; методами технической инвентаризации зданий и сооружений.

Дисциплина «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» имеет междисциплинарные связи с обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами: Управление земельными ресурсами, Кадастр недвижимости и мониторинг земель, Оценка объектов недвижимости, Земельный кадастр и мониторинг земель, Кадастр недвижимости, Прикладная геодезия.

## **2. Основные документы, регламентирующие проведение деятельности по технической инвентаризации объектов недвижимости и учету. Ведомственные нормативно-правовые акты.**

Основная задача государственного учета и инвентаризации жилищного фонда и других объектов недвижимости - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе технического состояния, уровня благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

На территории Российской Федерации проведение технической инвентаризации регулируется постановлением Правительства Российской Федерации «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности» от 04.12.2000 г. №921.

Проведение государственного технического учёта, технической инвентаризации и предоставление сведений из архивов организаций технической инвентаризации регламентируется следующими нормативно-правовыми актами:

1. Жилищный кодекс РФ. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс РФ. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ.
3. Федеральный закон РФ от 22.07.2008 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ».
4. Федеральный закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
5. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2009 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства»
7. Постановление Правительства РФ от 10.09.2004 г. № 477 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по

вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности".

8. Постановление Правительства РФ от 19.03.2005 г. № 141 "О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности".

9. Приказ Минэкономразвития России от 05.04.2005 г. № 70 «Об утверждении положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства».

10. Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2006 г. № 244 «Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества».

11. Приказ Минэкономразвития РФ от 29.11.2010 № 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке". Утверждены требования к подготовке технического плана помещения и его форма.

12. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № 447 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 18.12.2009 N 15760) Утверждена новая форма декларации об объекте недвижимого имущества

13. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 412 от 24.11.2008 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»

14. Постановление Федеральной службы государственной статистики от 26.12.06 г. № 84 «Об утверждении Порядка заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения № 1-ИЖС (срочная) "Сведения о построенных населением индивидуальных жилых домах"».

Сведения об объектах учета, полученные от организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного, градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества.

### **3. Органы по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства.**

Бюро технической инвентаризации (БТИ) — организации, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 10 февраля 1985 года № 136 «О порядке государственного учёта жилищного фонда», БТИ осуществляли регистрацию и техническую инвентаризацию жилищного фонда в городах, поселках городского типа и сельской местности, независимо от его принадлежности, а также представляли в государственные органы Центрального статистического управления СССР соответствующую статистическую отчетность, руководствуясь при этом Инструкцией о порядке проведения технической инвентаризации жилищного фонда, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15 июля 1985 г.

В настоящее время БТИ функционируют в России в форме государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий.

БТИ осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти и органами местного государственного управления, а именно:

- с территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
- с организациями жилищно-коммунального хозяйства;
- с органами архитектуры и градостроительства;
- с нотариальными конторами, судами и банками;
- со страховыми и пожарными органами;
- с другими структурными подразделения органов местного самоуправления.

БТИ на основании технического учета объектов недвижимости заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения в территориальные органы государственной статистики в порядке и сроки, установленные Госкомстатом России.

К функциям органов технической инвентаризации относят:

- техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда и других объектов недвижимости;
- контроль технического состояния строений и помещений;
- оценку и переоценку строений и помещений, в том числе для целей налогообложения;
- информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным техническим учетом объектов недвижимости.

Функции БТИ направлены на получение оперативной и достоверной информации об объектах недвижимости.

Сведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости обязательны для применения в следующих случаях:

1. составление государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду;
2. государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
3. исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости;
4. ввод в эксплуатацию строений и помещений;
5. определение технического состояния и физического износа строений и помещений;
6. регистрация товариществ собственников жилья (кондоминиумов);
7. государственный кадастровый учёт и присвоение кадастровых номеров объектам капитального строительства.

Специализированные организации технической инвентаризации субъектов Российской Федерации осуществляют:

- организацию и проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, расположенных в субъекте Российской Федерации;
- нормативно - методическое и информационное сопровождение по вопросам организации государственного технического учета и инвентаризации;
- утверждение Положений о филиалах организаций технической инвентаризации субъекта Российской Федерации;
- аттестацию руководителей и специалистов филиалов и иных структурных подразделений организаций технической инвентаризации;
- ежегодную инвентаризацию архивов организаций технической инвентаризации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;
- ведение Государственного реестра архивов организаций технической инвентаризации соответствующего субъекта Российской Федерации;
- координация работы архивов БТИ и обеспечение их сохранности;
- информационно - консультативное обслуживание и контроль деятельности подведомственных организаций технической инвентаризации;
- иную деятельность в соответствии с Уставом или Положением.

Порядок формирования структуры филиалов предприятий единой специализированной организации технической инвентаризации субъекта Российской Федерации, их полномочий, размещения, взаимодействия и использования архивов на территории субъекта Российской Федерации определяется органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

Финансирование деятельности организаций технической инвентаризации осуществляется за счет платы за технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости и предоставление информации о них, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, средств иных не запрещенных законом источников. Средства организаций технической инвентаризации используются исключительно для реализации возложенных на них задач и функций по осуществлению государственного учета и инвентаризации жилищного фонда и других объектов недвижимости, в том числе на материально - техническое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации, обеспечение социально - бытовых условий и оплату труда сотрудников, а также на содержание и охрану архивов.

Особенности деятельности БТИ предъявляют нижеследующие требования к кадрам:

в общекультурном аспекте - наличие грамотности, культура речи, способности убеждать, тактичность,

в профессиональном аспекте - компетентность, предприимчивость, настойчивость и последовательность, способность масштабно мыслить, работать по инструкции и искать творческое решение;

в личностном аспекте - моральная стойкость, честность, самостоятельность, активность, коммуникабельность и надежность.

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в структуре органов технической инвентаризации:

До 2000 года техническая инвентаризация и технический учет осуществлялись специализированными государственными и муниципальными организациями - Бюро технической инвентаризации (БТИ). В декабре 2000 года Постановлением Правительства № 921 полномочия по назначению организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию и технический учет объектов недвижимости, в том числе жилищного фонда, были закреплены за Госстроем России.

В 2004 г. Указом Президента РФ от 09.03.2004 N 314 функции по ведению градостроительного кадастра и инвентаризации объектов недвижимости преобразуемого Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу были переданы Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости, которое в свою очередь делегировало это право ФГУП "Ростехинвентаризация" и его филиалам.

В настоящее время в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», Приказом Минэкономразвития от 05.04.2005 №70 «Об утверждении положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», технический учет и

техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, помимо организаций БТИ, осуществляет Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»), аккредитованное на осуществление таких работ.

Предприятие владеет единым комплексом архивных материалов по объектам недвижимости и разветвленной сетью филиалов на всей территории Российской Федерации. Это позволяет работать как на федеральном уровне с крупными объектами, одновременно расположенными в нескольких субъектах Российской Федерации, так и с небольшими объектами инфраструктуры города.

Кроме того, ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» осуществляет топографо-геодезические и землеустроительные работы. Предприятие имеет соответствующие лицензии:

- на осуществление видов работ, относящихся к геодезической деятельности,
  - на осуществление видов работ, относящихся к картографической деятельности,
- выданными Федеральной службой геодезии и картографии России.

Также ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» лицензию на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, выданную Управлением ФСБ России по г. Москве и Московской области.

Таким образом, ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в соответствии с лицензиями является субъектом геодезической и картографической деятельности.

Государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ("Ростехинвентаризация") осуществляет:

- организацию и проведение государственного технического учета, техническую инвентаризацию объектов недвижимости федеральной собственности; объектов, расположенных на территории двух и более субъектов Российской Федерации (газопроводы, нефтепроводы, водопроводы, лесопарки и т.п.), объектов особого назначения, иных объектов на территории Российской Федерации, а также находящихся на территории других государств в установленном порядке;

- создание для этих целей специализированных структурных подразделений для осуществления технического учета и инвентаризации технологических комплексов и линейно - производственных объектов различного назначения;

- нормативно - методическое и информационное руководство и обеспечение по вопросам государственного технического учета и инвентаризации объектов недвижимости;

- ведение единого документально - электронного архива технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации;

- ведение Объединенного архива Госстроя России;
- ведение государственного учета архивов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации;
- обучение и повышение квалификации кадров организаций технической инвентаризации;
- подготовку документов для назначения организаций технической инвентаризации, уполномоченных осуществлять государственный технический учет объектов недвижимости;
- координацию и контроль деятельности организаций технической инвентаризации;
- информационное и консультативное обслуживание деятельности по государственному техническому учету и инвентаризации объектов недвижимости;
- иную деятельность в соответствии с Уставом.

Иная деятельность органов и организаций технической инвентаризации:

Кроме вышеперечисленных работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства, работники органов и организаций технической инвентаризации, получившие квалификационный аттестат Кадастрового инженера, вправе осуществлять кадастровую деятельность - подготовку документов для внесения сведений об объектах недвижимости (земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершённого строительства) в Государственный кадастр недвижимости. Это разрешено п. 1 ст. 33 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются юридическим лицом - органом (организацией) технической инвентаризации. При этом юридическое лицо обязано:

- 1) иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность;
- 2) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц при выполнении соответствующих кадастровых работ.

Но кадастровые работы вправе выполнять только кадастровый инженер - работник юридического лица.

В соответствии с п.4 ст.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые

для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы).

Кадастровый инженер - физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат).

Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия следующим требованиям:

- 1) он должен иметь гражданство Российской Федерации;
- 2) должен иметь среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Министерства экономического развития РФ), или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;
- 3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

4) он должен успешно пройти аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена с применением автоматизированной информационной системы.

Состав и порядок работы квалификационной комиссии, перечень документов, необходимых для получения квалификационного аттестата, порядок выдачи квалификационных аттестатов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Программы квалификационных экзаменов, порядок их проведения, форма квалификационного аттестата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений - Министерством экономического развития РФ.

Квалификационный аттестат кадастрового инженера выдается вышеперечисленным лицам без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. Квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров. Ведение Реестра кадастровых инженеров осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Решение об аннулировании квалификационного аттестата принимается квалификационной комиссией. В данном решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия. Квалификационный аттестат аннулируется в случае:

- 1) установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;
- 2) поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда,

предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

3) подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

4) принятия более чем десять раз в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных настоящим Федеральным законом, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ (за исключением случаев, если такие решения были признаны недействительными в судебном порядке);

5) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности.

Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и настоящего Федерального закона договора подряда на выполнение кадастровых работ. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера. Расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ кадастровый инженер обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета с целью постановки на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства), об учёте изменений объекта недвижимости, учёте части объекта недвижимости или о снятии с учёта объекта недвижимости. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

В результате кадастровых работ кадастровый инженер передает заказчику кадастровых работ следующие документы:

1) Межевой план - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для постановки на государственный кадастровый учёт земельного участка или земельных участков, об учёте изменений земельного участка или учёте части земельного участка;

2) Технический план - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для постановки на государственный кадастровый учёт здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учёте его изменений или учёте его части);

3) Акт обследования - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для снятия с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

## **Тема 2. Исторические этапы развития технической инвентаризации в России.**

Вопросы:

1. Проведение технической инвентаризации в средневековье, во времена Ивана Грозного и Петра I, дореволюционной России, в послереволюционное время, создание бюро технической инвентаризации (БТИ).
2. Техническая инвентаризация в современной России.

### **1. Проведение технической инвентаризации в средневековье, во времена Ивана Грозного и Петра I, дореволюционной России, в послереволюционное время, создание бюро технической инвентаризации (БТИ).**

Техническая инвентаризация и технический учет, представляют собой сферы профессиональной деятельности, обладают уникальными историческими, интернациональными и национальными особенностями. Переписи недвижимого имущества для дальнейшего учета, налогообложения, наследования и иных общественных надобностей известны с давних времен, а пятилетний цикл проведения инвентаризации был освоен на практике, начиная с 435 г. н.э. в Римской империи и Греции.

В нашей стране процесс внедрения и развития государственного технического учета и технической инвентаризации обладает древней историей. Известно, что инвентаризация проводилась не только до татаро-монгольского ига, но и в его период, чтобы собирать дани ханскими чиновниками. Существующие упоминания о нем относятся к 1275 г. - периоду правления Великого князя Василия Ярославовича, решившего провести инвентаризацию земель. Но первая государственная инструкция, включающая правила определения площадей и алгоритм их описания, была опубликована 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным. В 1556 г. была совершена повсеместная опись земель.

Она представляла большое значение для регулирования финансовой системы, системы налогов. Полученные «писцовые» книги представляли собой акты дальнейшего закрепощения крестьян. Инвентаризацией поместного земельного фонда, регистрацией вотчин и т.д. ведал Поместный

приказ. В итоге перестройки приказной системы управления Петром I в 1721 г. была организована Ревизионная Коллегия, круг деятельности которой был законодательно определен довольно четко. Во второй половине XVIII в. осуществлялось так называемое «генеральное межевание земель». Подобное межевание продолжалось около 90 лет, во время которых в инвентаризационные материалы добавлялись текущие изменения. Однако эта информация осталась почти неразработанной и лишь в советское время стала предметом исследования историков-марксистов. В 40-х гг. XIX в. совершались работы по земельному устройству государственных крестьян и разработке планов земельных имуществ, просчитана доходность земель, промыслов, лесов и т.п. Но данные эти не обновлялись внесением текущих изменений и по прошествии времени потеряли свое значение.

Функция национального технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости не зависит от государственно-общественных режимов и идеологий.

В течение тысячелетий человеческой цивилизации всякое государственное образование в пору своего становления, укрепления финансовой и военной мощи, модифицирования территориальных владений стояло перед необходимостью знать свое национальное достояние, стабильно знать его и результативно им управлять. Техническая инвентаризация, как одна из сфер профессиональной деятельности, имеет очень глубокие исторические корни. Ведь необходимость учёта недвижимости поняли ещё в Средневековье, и усилиями князя Василия Ярославовича в России начался инвентаризационный процесс. Позднее Иван Грозный закрепил его государственным Указом, где содержался порядок описания недвижимости и правила расчёта площадей.

Окончательная система инвентаризации в дореволюционной России оформилась во время царствования Петра I, учёт недвижимости был налажен довольно хорошо, и занимались этим сразу несколько ведомств. Начиная со времён Петра I и до отмены крепостного права, инвентаризация земель и строений проводилась, в основном, для целей учёта и совершения сделок. И лишь после отмены крепостного права её значимость усилилась для налогообложения. Далее последовала Октябрьская революция. Она внесла существенные коррективы в техническую инвентаризацию. После передела собственности ещё десять лет не существовало чёткой системы учёта: что,

кому и на каких правах принадлежит. 21 мая 1927 года Экономическое совещание РСФСР приняло постановление «Об утверждении Положения по инвентаризации имущества местных Советов», которым предусматривалось создание бюро технической инвентаризации (БТИ). Согласно данному документу технической инвентаризации подлежали земельное имущество, лесные и рыбные угодья, месторождения недр, сооружения (водопроводные, канализационные сети, плотины), здания жилые и нежилые, а также оборудование и инвентарь. Возник процесс создания специализированных организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию по единой методике, призванной придать работе БТИ целостность и единообразие. Именно с этого времени началась история российской службы технической инвентаризации.

К сведению, в Государственном архиве Смоленской области содержатся более поздние данные: «Материалы о ремонте жилых помещений Горсовета за 1927 г.», «Ведомости по учету и расходу топлива и списки строений и площадей, подлежащих уборке от снега», или... «Сведения о выработке ассенизационного обоза».

Подлежало учёту всё ещё до подписания Постановления Экономического совещания РСФСР от 21 мая 1927 года «Об утверждении положения об инвентаризации имущества местных Советов». В Смоленском архиве существуют, например, следующие документы: «Дело о наследстве недвижимого имущества Варгасовых (архив заседаний, формулярный список, планы, сведения, акты, заявления)» - приступили 17 августа 1926 г., закончили 3 января 1930 г. Или другой пример из архивных данных Госархива Смоленской области: «Информируем, что 6-го апреля с.г. (1924 г.) в 12 часов дня в здании Горкомхоза пройдет соревнование на сдачу в наём торгового помещения в доме Б. Карпилова. К этому сроку можете явиться для участия в соревнованиях». Иначе - нынешний аукцион. При Смоленском губернском инженере (существовала такая должность, согласно архивным данным, в 1926 году ее замещал гражданин Городский), работало Управление, в обязанности которого включалось: «рассмотрение планов переустройства, проектов пристройки, планов постройки; дела частного строительства; оценка арендуемых зданий; передача участков земли под застройку; согласование списка земельных участков, которые, возможно, будут сдаваться под кооперативное строительство».

Помимо того, упомянутое управление выдавало разрешения на: «.. постройка на месте существующего окна автономного выхода во двор из дальней комнаты (подсобного помещения), арендуемого Смоленским филиалом Витшвейтреста торгового помещения в доме б. Гильмана по Ленинской ул....», или «в проходе, идущем в квартиру Ханина в верхней части достать из рамы доски и вставить стекло, об упомянутом прошу не чинить препятствие. От гражданина Ханина согласие мною получено.».

Подобный (в 1917 г.) революционный переворот в России, снос государственности Российской Системы не привел к отмиранию системы инвентаризации недвижимости. Задачи ныне заключались в том, как поставить на службу новоиспеченной власти все имеющиеся вещественные ресурсы, обеспечить предельно быструю и оперативную службу государственных органов и институтов в условиях национализации частной собственности, военной интервенции и общественной войны.

Всего немного месяцев просуществовал созданный в декабре 1917 года Совет по местному самоуправлению, распорядившийся деятельностью пока не устраненных органов городского и областного самоуправления. Но тогда в 1918 году учет и целая работа с недвижимостью передалась на рельсы жесткой государственной проверки. Эти вопросы вручены в ведение НКВД РСФСР, где уже создан отдел местного (впоследствии коммунального) ведомства, а в 1921 году Генеральное управление коммунального ведения (ГУКХ) НКВД.

## **2. Техническая инвентаризация в современной России.**

История российской отрасли технической инвентаризации началась в 1927 году. Именно с того времени вновь созданная организация государственного учёта и промышленной инвентаризации приступила к реализации своих основных действий — к сбору и составлению в актуальном состоянии базы сведений о составе, техническом состоянии и оценки объектов недвижимости. В решении Экономического Совета РСФСР 21 мая 1927 г. предусматривалось выполнение государственного учета по единой методике всеми службами технической инвентаризации, объединёнными в единую систему. Систематизация имущества должна была обеспечить выявление его принадлежности, воссоздание по основным признакам,

определение технического состояния. Результаты данной работы позволяли учитывать цену имущества в общем соотношении народного хозяйства; устанавливать количества ежегодных амортизационных отчислений с оценки имущества; удовлетворять потребности общественного хозяйства в инвентаризационной информации.

Изначально система ОТИ (органы технической инвентаризации) создавались с целью обеспечения Государства актуальной, достоверной и своевременной информацией, которая была необходима для налогообложения, страхования и статистики. В том числе необходима была качественная и количественная стоимостная характеристика имущества, для того, чтобы использовать эти сведения для правильного управления и регулирования хозяйственных процессов. Это способствовало более быстрому индустриальному развитию страны.

В 1930 году функции ГУКХ НКВД СССР, в составе которого действовали органы технической инвентаризации, были переданы Главному управлению коммунального управления при Совете Народных Депутатов РСФСР. С 1931 года подобные функции перешли к Наркомату коммунального хозяйства РСФСР, а тот в 1946 году был реорганизован в соответствующее Министерство. Иными словами, с 1930 года БТИ начали входить в систему жилищно-коммунального хозяйства страны.

В военный период была издана инструкция «О проведении в освобожденных от немецкой оккупации городах и поселках технической инвентаризации строений» от 22.07.1943г. Оценка строений по этой инструкции была проведена по этой методике, установленной еще в 1939г.

В дальнейшей истории технической инвентаризации можно выделить следующие этапы:

1-й этап - 1944-1950г.г.- полная инвентаризация строений и правовая регистрация освобожденных городов и поселков, текущая в «тыловых» районах; восстановление и расширение системы БТИ;

2-й этап - 1960-1972г.г. - переоценка, определение износа основных фондов страны;

3-й этап - 1982г. - полная переоценка домового фонда, коммуникаций, земных зон для целей государственного страхования.

В послевоенные годы службы технической инвентаризации активно проводили сплошную регистрацию строений в городах, рабочих и дачных посёлках. В ходе этой работы были составлены реестровые дела на четыре вида имущества: на коммунальное имущество местных Советов, на имущество государственных учреждений и заводов, кооперативных и других коллективных организаций, а также на имущество частных собственников.

Кроме того, в тот период бюро технической систематизации получили полномочия выдавать регистрационные свидетельства таким собственникам, у которых отсутствовали правоустанавливающие документы, но имелись «косвенные» доказательства его права на строения.

В 60-е годы в РСФСР начало энергичными темпами производится жилищное строительство. Надлежащим образом, увеличились объёмы работ бюро технической инвентаризации.

С 1960-х годов начинается процесс реорганизации автономных БТИ в хозрасчётные, а затем в государственные учреждения. И в 1975 году в соответствии с приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР организации технической инвентаризации были переведены на хозрасчёт, оставив за собой статус юридического лица.

И снова: говоря об этом времени, следует помнить, что без малого все имущественные пассивы РСФСР находились в государственном ведении. А это означает, что в стране фактически присутствовал оборот земельных участков и предметов недвижимости. Поэтому фискальные функции, которые по большому счёту стали фактором зарождения инвентаризации и они в современных условиях приобретают ещё больший вес, в советские годы органами технической инвентаризации исполнялись не в полном объёме. БТИ главным образом проводили учёт жилого и нежилого фонда, необходимый для составления расходов по строительству, ремонту и применению зданий. Конечно, у отдельных граждан в личном имуществе были, например, дома в деревне. Но в масштабах государства процент личной собственности жителей был незначительный, и государство не брало его в расчёт.

В конце 80-х - середине 90-х годов прошлого века была полностью разрушена целостная система органов технической инвентаризации, а так же прекращена методологическая и методическая работа. Это произошло в

связи с либеральными концепциями, определяющими экономическую политику государства. Итогом стало то, что со стороны местного самоуправления полностью было прекращено финансирование проведения плановой технической инвентаризации. Таким образом, объем налоговых поступлений в местные бюджеты снизился, и эта тенденция сохранилась и сегодня. Только в 1985 году интересы государства вышли за пределы города. На селе началось масштабное строительство жилых и общественных зданий, который необходимо было учесть в том числе и для целей уплаты налогов - средств в казну. Согласно постановлению консультации Министров СССР «О порядке национального учёта жилищного фонда» отрасли технической инвентаризации в 1985 году начали с учёта и регистрации жилищного фонда в сельской местности. Строения коллективного фонда были проинвентаризированы в поставленные правительством сроки, а вот дома, находящиеся в личной собственности у сельских жителей, были учтены не целиком, поскольку работы были проведены в условиях ограниченных бюджетных вложений.

По прошествии времени инвентаризация превратилась в основной инструмент начисления стоимости имущества. Причем использовалась она в самых разных целях. В первую очередь государственных. По данным инвентаризации составлялась статистика, страхование, проводилось налогообложение. В законодательной базе, созданной на основе вопросов по финансированию технической инвентаризации, указывалось, что в значительной мере все издержки на работы относились в первую очередь к местным бюджетам, и только потом к пользователям и собственниками имущества.

Решение Совета Министров СССР «О системе государственного учёта жилищного фонда» можно, пожалуй, назвать «первой ласточкой», принёсшей на себе новые веяния в область технической инвентаризации. Страна начинала понимать всю значимость учётно-инвентаризационных работ для увеличения налогооблагаемой базы и формирования прибыльной части бюджетов. В 1985 году, в стране наращивала обороты политика «перестройки», а вместе с ней и органы технической инвентаризации в очередной раз вступали в новую эпоху.

Последовавшая в 90-е годы перестройка общественно-государственной системы, упразднение Минжилкомхоза РСФСР, исполкомов советов

народных депутатов и их общественно-коммунальных органов управления на местах привели к развалу государственной системы промышленной инвентаризации жилого фонда, реализовываемой БТИ

Ликвидация промышленных ведомств привела к прекращению инвентаризации индустриальных объектов, ранее выполняемой этими министерствами. Система национального технического учета и промышленной инвентаризации объектов недвижимости была расстроена.

Государство в это время потеряло достоверную и полную информацию об объемах недвижимости России, в полном объеме не поступали сборы и налоги в государственную казну.

Последовавший период государственной стабилизации вызвал необходимость принятия неотложных мер по наведению должного порядка в этой важнейшей сфере контроля национальным достоянием РФ.

Правительство Российской Федерации приступило к проведению федеральной политики и возрождения БТИ, обеспечения единого федерального технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

В современной России система БТИ заслужила государственный статус учетно-качественного фундамента национального богатства государства, заняла ключевую позицию в системе национальной экономики, обеспечивая государство и граждан данными о составе объектов недвижимости и ее реальной стоимости. На основании сведений государственной службы технической учета и инвентаризации принимаются управленческие решения на всех уровнях государственной власти Российской Федерации.

Деятельность технической инвентаризации осуществляется в тесном взаимодействии с финансовыми, статистическими органами, регистрационными службами в центре и в областях, решая задачи оздоровления национальной экономики.

По сведениям БТИ, тщательно и технически компетентно проведенная инвентаризация зданий и сооружений, как правило, увеличивает налогооблагаемую базу на 40-60 процентов, в итоге чего создается прочная

материальная база, в том числе для решения вопросов экономического развития территорий.

Постановление Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 08.09.2005 г. № 238 «Об утверждении Правил ведения единого государственного реестра объектов капитального строительства» определило порядок и сроки вступления в действие Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства. В пределах реализации этой задачи в установленные сроки все системы технической инвентаризации, обязаны перевести документы архивов в электронный вид и передать материалы в Роснедвижимость (в настоящее время - Росреестр) для внесения в Единый государственный реестр объектов капитального строительства.

Формирование службы технического учета и инвентаризации, её техническое обеспечение для целей ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства и реестра архивов и свидетельств технической инвентаризации, федерального кадастра недвижимости определяются как неременное условие укрепления российской государственности, увеличения экономического потенциала, осуществления социальных программ.

Деятельность БТИ, осуществляющих техническую опись и регистрацию объектов на городском и региональном уровне, соотносятся с соответствующими структурами республиканского, краевого, местного значения.

В обстановке перехода к рыночной экономике главным источником формирования средств региональных бюджетов становится налоговый платеж на недвижимое имущество юридических и частных лиц. При этом особую весомость приобретают вопросы технического учета зданий, жилых строений и земельных участков.

Действующие единая система и последовательность государственного учета жилищного фонда, принятые постановлением Правительства РСФСР от 22 февраля 1985 г. № 264-р, предписывают, что учет жилищного фонда независимо от его принадлежности производится организациями технической инвентаризации на базе регистрации и технической инвентаризации.

Содержащаяся в архивах БТИ, непрерывно дополняемая и обновляемая информация предназначена и применяется органами государственной власти и физическими лицами для установления собственников и хозяев строений, учета жилищного и нежилого фондов, обнаружения самовольного строительства, установления физического износа, стоимости и цены сооружений, налогообложения, взимания госпошлины за заключение сделок, подготовки документов по приватизации, обнаружения границ землепользования, залоговых и некоторых ограничений по распоряжению зданиями и помещениями, а также для иных специальных целей.

До 90-х годов БТИ осуществляли государственные функции, в основном, в отношении жилищного фонда и объектов социально - бытового назначения. С переходом к рыночным отношениям и активизацией процессов приватизации государственного имущества сфера деятельности расширилась на все объекты капитального строительства. К концу 90-х годов с возникновением частной собственности и инвестиций в крупные и дорогостоящие объекты, необходимости обеспечения их правовой защиты со стороны государства Законом «О государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним» функции государственной регистрации переданы государственной регистрационной службе. Тогда же интенсивное развитие рыночной экономики потребовало создание механизма эффективного оборота объектов недвижимого имущества. Поэтому с начала 2000-х годов государственная политика стала формироваться на основании следующих принципов:

- единства государственного учета и регистрации права на недвижимое имущество объектов капитального строительства и земельных участков;

- закрепление за государственными органами функций учета на все объекты недвижимого имущества;

- создание законодательной базы по организации и регулированию специальных видов профессиональной деятельности сферы недвижимого имущества на рыночных условиях, обеспечивающих выполнение государственных функций органами исполнительной власти.

Поэтапная реализация этой политики отражена в системе законодательства, регулирующего земельные отношения,

градостроительство, оценочную деятельность, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Завершающим этапом явилось принятие в 2007г. Закона «О государственном кадастре недвижимости», который декларировал новый вид профессиональной кадастровой деятельности и передачу функций государственного учета объектов капитального строительства от БТИ органам государственной власти. Вместе с тем, последние законодательные инициативы, рассматриваемые в развитие Закона «О государственном кадастре недвижимости», направлены на изъятие остальных государственных функций у организаций технической инвентаризации к 2013-2014 г. по оценке недвижимого имущества для целей налогообложения и подготовке сведений для государственного статистического учета.

За последние десять лет организации технической инвентаризации, наряду с исполнением государственных функций по технической инвентаризации и государственному учету, активно развивали профессиональные виды деятельности по мере принятия соответствующих нормативных актов. В ряде регионов России БТИ занимают ведущие позиции по выполнению работ и оказания услуг: по геодезии, землеустройству, рыночной оценке, инженерно - геодезическим изысканиям для строительства объектов, внедрению геоинформационных технологий, оказанию правовой помощи для государственной регистрации прав на объекты недвижимости, согласовании градостроительной и землеустроительной документации, осуществлению судебно - экспертной деятельности.

В последние годы наблюдается расширение сферы применения результатов инвентаризации и технических паспортов:

1. При разрешении судебных и внесудебных споров в отношении недвижимого имущества, связанных с передачей и оформлением прав собственности на помещения инвесторов долевого участия в строительстве многоквартирных домов и офисных центров, реальным разделом объектов капитального строительства, оспариванием сделок, вступлением в наследство, признанием прав собственности на самовольно возведенные объекты капитального строительства.

2. Оформление и переоформление прав аренды на помещения, части объектов капитального строительства.

3. При осуществлении оценочной деятельности, оценщиками и заказчиками оценочных работ используются технические паспорта, в качестве доказательной базы для применения в расчетах сведений о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. При этом основным требованием кредитных учреждений при ипотечном кредитовании является соответствие объекта оценки данным технического паспорта и правоустанавливающим документам.

4. При уточнении данных об объекте капитального строительства и первичном внесении данных в реестр федерального имущества.

5. При вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию после завершения строительства и реконструкции застройщики заказывают первичную техническую инвентаризацию во избежание дальнейших судебных споров.

Исходя из реалий существующей практики создания и оборота объектов недвижимости, следует ожидать сохранение потребности у заказчиков в работах по технической инвентаризации с применением методов и технологий БТИ, выполняемых на качественно новом профессиональном уровне.

Накопленный опыт в области недвижимости, авторитет и умение обслуживать массового заказчика позволяет прогнозировать перспективу сохранения и развития системы технической инвентаризации не только в сфере кадастровых отношений, но и в других областях недвижимости, сохраняя профессиональное присутствие на рынке работ и услуг оборота недвижимости.

**ТЕМА 3. Понятие, объекты технической инвентаризации и учета, основные задачи, содержание и технология инвентаризации объектов капитального строительства. Виды технической инвентаризации объектов капитального строительства.**

Вопросы:

1. Основные понятия, объекты технической инвентаризации и технического учета: жилые и нежилые здания, помещения, сооружения, объекты внешнего благоустройства, объекты незавершенные строительством.
2. Задачи технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.
3. Определение состава объекта. Составление абриса, построение поэтажного плана (порядок составления, основные требования, условные обозначения).
4. Понятие первичной, плановой и внеплановой инвентаризации, их содержание.

**1. Основные понятия, объекты технической инвентаризации и технического учета: жилые и нежилые здания, помещения, сооружения, объекты внешнего благоустройства, объекты незавершенные строительством.**

Техническая инвентаризация объектов недвижимости заключается в проверке и определении на конкретную дату наличия, местоположения, назначения, фактического использования, состава, состояния и стоимости объекта.

Государственный технический учет объектов недвижимости заключается в проведении технической инвентаризации и определении принадлежности объектов недвижимости.

Государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов недвижимости осуществляется по единой для Российской Федерации системе и представляет собой неразрывно связанную последовательность действий по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений об объектах недвижимости.

Порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости устанавливается уполномоченным исполнительным органом Российской Федерации. В настоящее время таким органом является Министерство экономического развития РФ.

Государственному техническому учёту и технической инвентаризации подлежат объекты недвижимости различных видов их использования:

1. Жилищный фонд:

- жилые помещения, независимо от форм собственности, включая многоквартирные и индивидуальные жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные (используемые) для торговых, бытовых и иных нужд.

2. Здания и сооружения учреждений и предприятий социального и культурно - бытового обслуживания населения:

- здания (часть здания) и сооружения учреждений образования (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, школы-интернаты, учебно-производственные комбинаты, внешкольные учреждения (дома школьников, станции юных техников, юных натуралистов и т.п.), средние специальные и профессионально - технические учебные заведения, высшие учебные заведения, музыкальные и художественные школы и пр.)

- здания (часть здания) и сооружения учреждений здравоохранения (детские дома-интернаты, пансионаты, психоневрологические учреждения, поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, станции скорой медицинской помощи, родильные дома, фельдшерские или фельдшерско - акушерские пункты, аптеки, молочные кухни, раздаточные пункты молочных кухонь и пр.

- здания (часть здания) и сооружения санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма (санатории общего типа, санатории для родителей с детьми, санатории - профилактории, дома отдыха, пансионаты, базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря, курортные гостиницы, оздоровительные лагеря школьников, дачи дошкольных учреждений, туристские гостиницы, туристские базы, мотели, кемпинги, приюты и пр.).

- здания (часть здания) и сооружения физкультурно - спортивных сооружений (помещения для физкультурно - оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования, бассейны крытые и открытые общего пользования, спортивные залы, треки, ипподромы, катки, стадионы, тир, манежи и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения культуры и искусства (помещения для культурно - массовой и воспитательной работы с населением, танцевальные залы, клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, филармонии, цирки, залы аттракционов и игровых автоматов, массовые библиотеки, музеи, выставочные залы, художественные галереи, лекционные залы, творческие мастерские, монастыри, храмы, дома культуры и пр.)

- здания и сооружения торговли (отдельно стоящие магазины, рыночные комплексы, встроенные и пристроенные помещения магазинов, салонов, павильонов, киосков и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения общественного питания (помещения ресторанов, кафе, кафетериев, столовых, буфетов, трактиров, баров, пекарен, кухонь и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения коммунально-бытового обслуживания (прачечные, химчистки, бани, приемные пункты, ремонтные мастерские, почтовые отделения, телефонные станции, телеграфы, жилищно-эксплуатационные организации и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения организаций и учреждений управления (административные учреждения, офисные учреждения, конторы, нотариальные конторы, юридические консультации, полицейские участки, тюрьмы, исправительные учреждения; обороны, иностранных представительств и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения кредитно-финансовых учреждений (банки, биржи и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения проектных и научных организаций (проектные организации, конструкторские бюро, научно-исследовательские институты и лаборатории и пр.).

3. Здания (часть здания) и сооружения производственного назначения: помещения цехов, производственных лабораторий, отделов, вспомогательных производственных помещений, производственных складов, испытательных стендов, опытных полигонов и др. объектов всех отраслей экономики.

4. Складские здания (часть здания) и сооружения: специально приспособленные и используемые для хранения и не связанные с производством склады товаров, продуктов питания, сырья, оборудования, строительных материалов, твердого топлива, холодильники для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, молочных продуктов, фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища и др.

5. Объекты внешнего благоустройства: проезды, площади, набережные и другие искусственные сооружения, а также кладбища, свалки.

6. Объекты зеленых насаждений: лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, уличные и дворовые озелененные территории, защитные зоны.

7. Объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водопровода, канализации, тепло- и энергоснабжения, связи, сооружения по защите территорий и пр.

8. Объекты транспортной инфраструктуры: трамвайные пути, контактные сети трамвая и троллейбуса, аэропорты, вокзалы, станции метро, автостанции, железные и автомобильные дороги, трубопроводы, мосты, тоннели, эстакады, акведуки; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (гаражи, ангары, депо) и пр.

9. Садовые и дачные дома и сооружения, включая хозяйственные постройки и сооружения.

10. Иные здания и сооружения - исторические памятники.

11. Объекты незавершенного строительства: здания, сооружения и помещения, находящиеся в объектах, строительство которых не закончено.

Назначение недвижимости в законодательных и нормативных актах, регистрационных записях, в учредительных документах, договорах и иных документах, имеющих юридическую значимость, должно устанавливаться исходя из статей 133, 134 и 135 Гражданского кодекса Российской Федерации как главная вещь с принадлежностями. При этом для строений и сооружений главная вещь в составе сложной вещи должна определяться как средство достижения цели, принадлежностью которого является земельный участок, предоставляемый для эксплуатации строения.

Определение объекта капитального строительства содержится в ст. 1 (п. 10) Градостроительного кодекса РФ, согласно которому к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек: киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца; навес — сооружение полужакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

Законодательных определений понятий «строения» и «объекты незавершённого строительства» нет. Термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Здания и сооружения - это специфическая разновидность недвижимости. Они отличаются своей неподвижностью, неотделимостью от земельного участка, на котором они возведены. Причем, располагаться они могут как на земле, так и под землей.

Как правило, создаются такие объекты в результате строительной деятельности, что предполагает завершенность работ по их возведению и готовность к использованию их по назначению.

К зданиям и сооружениям не относятся временные переносные строения облегченного сборно-разборного типа, у которых нет фундамента (павильоны, киоски, ларьки и т.д.). Конструктивно здания и сооружения рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют значительную художественную ценность (памятники истории, культуры и т.д.).

**Зданием** называют наземное строительное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное для определенного вида человеческой деятельности и отдыха, или архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, проживания, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, содержания животных.

Основным назначением зданий является пространственная организация бытовых, трудовых процессов и отдыха людей. Одним из примеров классификации зданий может служить следующая схема:

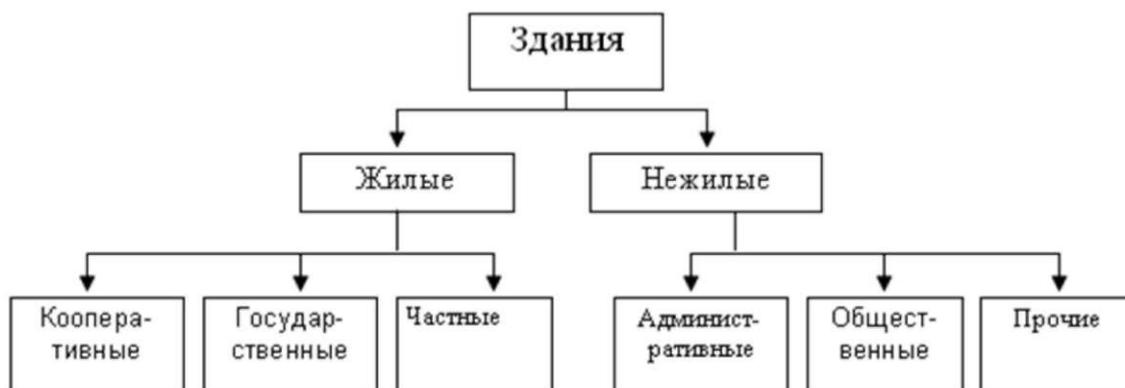


Рис. 1. Классификация зданий

Здания изучает наука Типология, классифицирующая архитектурные объекты в их сравнении и соотношении по общим признакам:

- функциональному назначению;
- типам;
- объемно-планировочным параметрам;
- закономерностям формообразования;
- градостроительным функциям и требованиям к ним;
- эксплуатационным качествам.

По *функциональному назначению* здания подразделяются на четыре основных группы, соответствующие основным видам человеческой деятельности: быту, труду и общественно-административной деятельности:

- 1) общественные здания и сооружения;
- 2) жилые дома;
- 3) промышленные здания и сооружения;
- 4) здания и сооружения, предназначенные для нужд сельского хозяйства.

Каждая из этих групп имеет в свою очередь собственную типологическую структуру в зависимости от функционального назначения зданий, или их специфики. Основным признаком зданий, по которому определяют принадлежность его к той или иной группе, является его назначение здания определенного типа для определенной цели. Здания должны соответствовать той функции и той деятельности, для которой предназначены. Функциональные характеристики зданий многообразны. Функциональное назначение зданий главным образом определяет их форму.

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

Общественные здания классифицируются по областям культурно-бытового обслуживания населения:

- 1) здравоохранение; 2) наука, просвещение и обучение; 3) воспитание и обучение; 4) физкультура и спорт; 5) массовый отдых; 6) транспорт и связь; 7) общественное питание; 8) торговля; 9) хозяйственно-бытовое обслуживание; 10) управленческо-административная деятельность; 11) коммунальные предприятия.

По *объемно-планировочным параметрам* здания классифицируют по этажности, планировочным схемам, функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании.

Например, жилые здания подразделяют на следующие типы:

- 1) многоквартирные (одноэтажные, мансардные, двухэтажные);
- 2) блокированные (двухквартирные одно-, двухэтажные, четырехквартирные двухэтажные; многоквартирные одно- двухэтажные);
- 3) секционные (односекционные трехэтажные и выше, многосекционные двухэтажные и выше);
- 4) коридорные, коридорно-секционные;
- 5) галерейные, галерейно-секционные.

Автономные жилые блоки блокированных жилых домов рассматриваются как отдельные многоквартирные жилые дома, если они:

- не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

- не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций;

- имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

Типы зданий постоянно видоизменяются. Кроме четко выраженных типов зданий, существует множество переходных форм.

Кроме типологической классификации, т. е. классификации зданий по назначению, существует подразделение зданий на классы *по значимости*. Выделяют 4 класса зданий. Каждому классу зданий предъявляются определенные требования относительно капитальности (строительные материалы и конструкции, огнестойкость и т. д.), степени градостроительного и народнохозяйственного значения, характеристики эксплуатационных качеств.

Здания I класса. К ним относятся жилые и общественные здания, отвечающие повышенным требованиям (общественные здания, играющие особо важную роль в композиции городов, жилые выше шести этажей и др.).

Здания II класса. Это здания массового строительства, жилые дома в 4—5 этажей.

Здания III класса представляют собой малоэтажные здания с небольшой вместимостью.

Здания IV класса. Это здания, удовлетворяющие минимальным требованиям.

Здания состоят из основных составных частей:

- *комната* - это часть здания, сооружения, строения или помещения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, направления которых в разрывах однозначно намечаются конструкциями, а размеры разрывов в плане или по высоте не превышают действующих норм. Комната - неделимая функциональная часть здания;

- *помещение* - это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов. В составе помещений могут быть комнаты целевого назначения (комната-ванная, комната-прихожая, комната-кухня, комната для отдыха и др.).

Техническое описание здания выполняется по его *основным конструктивным элементам*, к которым относятся:

- фундаменты,
- стены и перегородки,
- отдельные опоры,
- перекрытия,
- кровли (крыши),
- полы,
- лестницы,
- проёмы (окна и двери),
- отделка,

- внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование (инженерное оборудование),
- прочие элементы.

*Фундаментом* называют подземную конструкцию, которая воспринимает нагрузки от здания и передает ее основанию - грунту. Плоскость, которой фундамент опирается на грунт, называется подошвой фундамента. Расстояние по вертикали от поверхности земли до подошвы фундамента называют глубиной заложения фундамента.

*Стены*, отделяющие помещения от внешнего пространства - наружные - или от соседних помещений - внутренние, бывают:

- несущими, т. е. воспринимающими кроме собственного веса нагрузку от перекрытий и крыши, давлением ветра и передающими эти нагрузки фундаменту;

- самонесущими, т. е. воспринимающими кроме собственного веса давление ветра и передающими эти нагрузки фундаменту;

- ненесущими, т. е. опирающимися на каркас и воспринимающими только собственный вес в пределах одного этажа. Огнестойкая, преимущественно глухая стена, проходящая через все элементы сооружения, называется брандмауэром.

*Отдельными опорами* называют столбы, или колонны, которые поддерживают перекрытия, крышу, а в некоторых случаях и стены и передают нагрузки от них на фундамент.

*Перекрытиями* называют конструкции, разделяющие здание или сооружение по высоте на этажи. Перекрытия принимают и передают на стены и отдельные опоры нагрузки от людей, оборудования и других предметов, а также обеспечивают пространственную жесткость здания или сооружения. Перекрытие над подвалом называют подвальным; перекрытия, разделяющие наземные этажи, называют междуэтажными, а отделяющие верхний этаж от чердака - чердачными.

*Крыша* является верхним ограждением здания или сооружения, защищающим его от атмосферных воздействий и ветра. Водонепроницаемую оболочку крыши называют кровлей. Пространство между крышей и верхним перекрытием здания называют чердаком. В некоторых случаях чердачное перекрытие объединяют с крышей в одну конструкцию, которую называют безчердачным покрытием, или совмещенной крышей.

*Перегородками* называют внутренние стены, которые делят этажи на отдельные помещения. Перегородки могут быть несущими и ненесущими, когда кроме собственного веса они другой нагрузки не несут.

*Лестницы* служат для сообщения между этажами. В основном лестницы размещают в помещениях, огражденных стенами и называемых лестничными клетками.

*Проёмы* - это окна и двери. Окна служат для освещения естественным светом и для проветривания помещений. Для сообщения между соседними помещениями предназначаются внутренние двери, а между помещениями и наружным пространством - наружные двери. В промышленных и некоторых

других зданиях для доставки в помещения оборудования и материалов устраивают ворота. Если для освещения и проветривания промышленных зданий недостаточно окон, в ряде случаев в покрытиях зданий устраивают так называемые «фонари».

Кроме перечисленных, в состав здания входят и другие конструктивные элементы (крыльца, балконы).

В зданиях и сооружениях предусматривают *инженерное оборудование* - санитарно-технические устройства (отопление, вентиляцию, иногда кондиционирование воздуха, газоснабжение, печные очаги, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, мусоропроводы), а также искусственное освещение.

Несущими элементами здания являются фундаменты, стены, отдельные опоры, прогоны, перекрытия - в совокупности составляют несущий остов здания, обеспечивающий его прочность и устойчивость.

По виду несущего остова различают здания с несущими наружными и внутренними стенами и каркасные. В зданиях с несущими стенами нагрузку от перекрытий и крыши воспринимают продольные и поперечные стены; пространственную жесткость здания обеспечивают перекрытия, внутренние стены и лестничные клетки.

В каркасных зданиях несущий остов состоит из стоек-колонн, размещаемых по периметру и внутри здания, и горизонтальных связей (прогонов, балок, ригелей), на которые опираются перекрытия. Такой каркас называют полным, т. е. воспринимающим нагрузки. Наружные и внутренние стены, служащие заполнением каркаса, в этом случае являются только ограждением. Если стойки-колонны расположены только внутри здания с несущими наружными стенами, каркас называется неполным.

Расстояние между осями колонн в продольном направлении здания называют шагом, а поперек здания - пролётом.

В крупнопанельных зданиях иногда продольные и поперечные стены являются несущими, а вместе с перекрытиями, выполняемыми из крупных размерами на комнату панелей, образуют коробчатый несущий остов здания.

При проектировании одноэтажных и многоэтажных промышленных зданий применяют, как правило, каркасную схему. Конструктивными элементами этих зданий являются колонны, подкрановые балки, подстропильные фермы, балки или фермы, прогоны и плиты покрытий и панели.

Стойки (колонны) и несущие элементы покрытия (балки, фермы) образуют поперечные рамы каркаса, которые в продольном направлении связаны элементами покрытия - плитами и прогонами, а в плоскости наружных стен крепятся, с помощью подкрановых и обвязочных балок.

Здания должны удовлетворять требованиям прочности и устойчивости, необходимой капитальности, экономичности и архитектурной выразительности.

Прочность здания определяется его пространственной жёсткостью, т. е. прочностью совокупности его конструктивных элементов и надёжностью связей между ними.

Экономичность здания зависит в основном от соответствия его размеров заданной технологии и от применения рациональных конструкций и материалов, отвечающих эксплуатационным требованиям. Конструкции всех зданий должны быть индустриальными и обеспечивать возможность высокопроизводительных способов производства работ.

Архитектурную выразительность современным зданиям придают простые и строгие архитектурные формы (без излишних декоративных украшений), пропорциональность отдельных частей и качественное выполнение работ.

**Сооружения.** Понятие "сооружение" включает в себе все строения (постройки), прочно связанные с землей и не являющиеся зданиями. Тем не менее, не все сооружения являются недвижимыми вещами.

На сегодняшний день отсутствует перечень сооружений, относимых к объектам недвижимого имущества, поэтому в каждом конкретном случае при решении вопроса о недвижимом характере того или иного сооружения следует исходить из критериев недвижимости, заданных Гражданским Кодексом РФ. Статья 130 ГК РФ недвижимым называет сооружение, которое прочно связано с землей, то есть перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Таким образом, если определенное сооружение не связано прочно с земельным участком и от этого не наносится ущерб его функциональному назначению, то такое сооружение нельзя назвать недвижимым.

Сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

Например:

- плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;

- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т. п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения — ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров.

К сооружениям, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся также:

- стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, городошная и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению;

- законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

- туннели и сооружения метро, фуникулеры и т.п.
- нефтяная скважина, включающая в себя вышку и обсадные трубы;
- мосты, включающие в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно.

В городских условиях линейные сооружения находятся над или под другим линейным объектом и располагаются в основном вдоль дорог, которые также относятся к линейным объектам.

**Помещения.** Применительно к зданиям и сооружениям используется также понятие "помещения", под которыми понимаются составные части здания или сооружения, предназначенные для длительного нахождения в них людей.

Различают как жилые, так и нежилые помещения. Они также являются объектами как вещных, так и обязательственных прав. При этом следует иметь в виду, что в последнее время понятие "нежилое помещение" нередко используется в качестве компонента такого понятия, как "часть здания", которое включает в себя как жилые, так и нежилые помещения.

Возможны ситуации, когда здание и сооружение связаны физически, в связи с этим вопрос о том, нужно ли его отнести к зданию или сооружению, решается в зависимости от общего функционального назначения объекта. Например, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем людей, то оно является зданием, а инженерное сооружение представляет собой его конструктивный элемент.

**Строения.** Как и ранее в законодательстве РСФСР, термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как

равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

**Объекты незавершённого строительства** — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение этапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

**Объекты внешнего благоустройства** - это объекты лесного хозяйства, объекты дорожного хозяйства, сооружение которых осуществлялось с привлечением источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, специализированные сооружения судоходной обстановки, и другие аналогичные объекты.

## **2. Задачи технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.**

В системе управления недвижимым имуществом населённых пунктов одним из основных направлений является достоверный технический учёт, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости и проведении технической инвентаризации зданий и сооружений.

В целях осуществления государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствования планирования развития территорий и поселений, обеспечения органов государственной власти достоверной информацией о среде жизнедеятельности Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 «О техническом учёте и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Постановлением установлено, что разработку основ федеральной политики и правовое регулирование государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства осуществляет Министерство экономического развития РФ.

Во главе государственного учета жилищного фонда стоит технический учет, проводимый независимо от принадлежности жилищного фонда по всеобщей для Российской Федерации системе учета при осуществлении технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по использованию жилых строений и жилых помещений.

Техническая инвентаризация жилищного фонда возлагается на особые государственные и муниципальные органы, такие как: унитарные предприятия, службы, отделы, центры, бюро, получившие аккредитацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Ведение реестра организаций, аккредитованных на осуществление технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства, осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и его территориальные органы в субъектах РФ.

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются:

а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

б) формирование обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений;

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

г) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;

д) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

*Технический учёт объектов капитального строительства* - это система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.

Государственный учет объектов капитального строительства независимо от их назначения и принадлежности осуществляется по единой для Российской Федерации системе учета.

Государственный технический учет объектов капитального строительства подразделяется на первичный государственный технический

учет и государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства.

*Техническая инвентаризация* представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов, на основе результатов периодических обследований в натуре. Предметом технической инвентаризации зданий и сооружений являются строения на стадии эксплуатации. Передвижные, временные строения технической инвентаризации не подлежат.

*Единицей учета при инвентаризации* является инвентарный объект..

На основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется в установленном порядке Единый государственный реестр. Сведения об объектах капитального строительства, полученные от организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, используются при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведении государственного статистического учета, определении размера налога на имущество, внесении сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства в государственный кадастр недвижимости, а также используются при ведении реестра федерального имущества.

*Первичный государственный технический учет* объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. При осуществлении первичного государственного технического учета объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера. В результате осуществления первичного государственного технического учета объектов капитального строительства и помещений органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства и помещений.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства осуществляется по результатам технической инвентаризации таких изменений.

В ходе технической инвентаризации объектов капитального строительства комплексно или частично решаются следующие *задачи*:

1. выявляется и определяется основное строение (главная вещь), образующее инвентарный объект и определяющее его назначение;
2. выявляются и определяются вспомогательные служебные строения и сооружения (принадлежности), входящие в состав инвентарного объекта;
3. выявляется дата начала эксплуатации объектов;
4. замеряется в натуре и графически фиксируется плановое положение основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств;

5. замеряются в натуре и графически фиксируются конструктивные и функциональные части основного строения;
6. определяется техническое состояние и физический износ инвентарного объекта и его частей;
7. рассчитываются технические показатели, необходимые для учета и составления государственной статистической отчетности;
8. определяется восстановительная и действительная стоимость инвентарного объекта и его конструктивных частей;
9. уточняется первоначальная и остаточная стоимость;
10. регистрируются документы, устанавливающие владельцев инвентарного объекта;
11. формируется инвентарное дело на каждый инвентарный объект, организуется информационное обслуживание органов управления и владельцев.

Комплекс работ, выполняемых по объекту капитального строительства впервые (при приемке на баланс от заказчика или подрядчика, при проведении технической инвентаризации ранее не обследованных объектов и др.), называется *паспортизацией*.

Комплекс работ, выполняемых периодически, в плановом порядке, называется *текущей инвентаризацией*.

Комплекс работ, выполняемых эпизодически и без соблюдения сроков периодичности, называется *обследованием*.

### **3. Определение состава объекта. Составление абриса, построение поэтажного плана (порядок составления, основные требования, условные обозначения).**

Предметом технической инвентаризации являются принимаемые, принятые или эксплуатируемые здания, сооружения и передаточные устройства. Незавершенное производство, а также передвижные и временные строения предметом технической инвентаризации не являются.

Единицей учета и инвентаризации, а также единицей статистического наблюдения является инвентарный объект.

Инвентарный объект характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

а) единством и неразрывностью территории. Площадь земельного участка (территории), выделенного для эксплуатации инвентарного объекта, является одной из характеристик инвентарного объекта и не является самостоятельным объектом учета;

б) наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

Инвентарный объект без основного строения не образуется, т.к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь.

В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения (несколько торговых зданий, несколько административных зданий и т.д.). Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь.

Основное строение может быть смежной конструктивной частью здания, отделенной от других конструктивных частей физическими границами (стеной, деформационно-осадочным швом) таким образом, что снос этой части не изменит смежных конструктивных частей и их функционального назначения. Если часть здания не удовлетворяет этим требованиям, то для выделения ее в отдельный инвентарный объект необходимо разработать проект и выполнить соответствующие строительные работы, позволяющие физическое разделение.

Инвентарный объект образуется единством его конструктивных (строительных) и функциональных частей.

Технологическое оборудование заводского изготовления (лифты, станки с фундаментами, котлы с фундаментами, газовые плиты, технологическая канализация и др. элементы, имеющие или имевшие технические паспорта изготовителя) в состав инвентарного объекта не входит.

Инвентарный объект определяется его границами и составом. Границы инвентарного объекта подразделяются на физические и условные.

Граница физическая - искусственное сооружение (забор, стена, перекрытие), отделяющее друг от друга функциональные объёмы или площади. Граница приравнивается физической, если в разрывах между ее конструктивными элементами направление граничной линии, задаваемое плоскостями, линиями или совокупностью физических точек, не вызывает сомнений. Так, при наличии межевых знаков в виде столбов в контурных (поворотных) точках, границы земельного участка граница приравнивается физической.

В противном случае граница в разрывах становится условной.

По степени совпадения условных и физических границ они подразделяются на нормативные и фактические.

Нормативная граница определяется по совокупности признаков, указанных в законодательных или нормативных документах (проекте, землеотводных документах, решении местного Совета, суда и др.). Нормативные границы отражаются в инвентаризационно-технических документах в обязательном порядке, как физические, так и условные. При наличии споров между владельцами о границах физическая или условная граница становится спорной, что должно отражаться в инвентарных планах текстовой записью и условными знаками.

Фактические границы изменчивы и фиксируются в инвентаризационно-технической документации (как физические, так и

условные) на конкретную дату инвентаризации. Положение границ в период между инвентаризациями в документах БТИ не отражается.

Состав строений и сооружений инвентарного объекта, а также состав помещений, входящих в основное строение, отражается в инвентарной документации в соответствии с назначением, указанным в чертежах (исполнительных рабочих чертежах строительной организации или инвентарных планах, разработанных БТИ), на основе которых было принято решение о приемке объекта в эксплуатацию или решение о регистрации объекта.

Комплекс работ по технической инвентаризации зданий включает в себя следующие этапы:

- подготовительные работы;
- съемочно-замерочные работы по определению местоположения объемно-планировочных решений здания;
- техническое обследование здания;
- мероприятия по выявлению лица (лиц), ответственных по закону или договору за техническое состояние здания и соблюдение технических норм его эксплуатации;
- вычерчивание инвентарного плана, поэтажных планов здания и другой графической документации, фиксирующей объемно-планировочное расположение его конструктивных элементов;
- расчет фактического физического износа здания и его однородных конструктивных частей;
- расчет восстановительной и действительной стоимости здания и его конструктивных частей;
- составление (переработка, корректировка) технического паспорта здания с оформлением необходимых приложений;
- формирование инвентарного дела.

Техническая инвентаризация проводится в присутствии лица (или его полномочных представителей), ответственного за техническое состояние объекта и соблюдение технических норм эксплуатации.

В целях проведения технической инвентаризации жилых строений и жилых помещений, требования к проведению съемки, характеристике и техническом описании здания, строения, сооружения определяет Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37.

Согласно Инструкции, при съемке зданий основное строение с пристройками должно быть обмерено снаружи и внутри с одновременным выполнением технического описания конструктивных элементов.

Наружный обмер основного строения с пристройками производится на уровне окон первого этажа по всему периметру стен выше цоколя. Одновременно при замере оконных и дверных проемов делаются по ходу

промежуточные отсчеты. Внутренний обмер строения производится по периметру стен или перегородок помещений на высоте 1,20 - 1,30 м от пола.

При съемке помещений производится замер оконных и дверных проемов, строительных контуров санитарно-технического оборудования (ванн, унитазов, отопительных колонок). Замер оконных и дверных проемов проводится нарастающим итогом до начала и конца проема. Измерение толщины стен или перегородки выполняется через дверной проем.

В лестничных клетках измеряются лестничные площадки, шахты лифтов, ширина маршей. Обмеру подлежат также ниши, доходящие до пола и высотой не менее 1,80 м.

При обмере строения должны быть определены внутренняя высота помещений и наружная высота строения и его частей.

После производства обмеров на инвентаризируемое строение (здание, сооружение) составляется Абрис.

Описание конструктивных элементов и инженерного оборудования выполняется на отдельном бланке. Основными характеристиками в описании являются:

- для фундаментов - материал и конструкция;
- для стен - материал и толщина;
- для перегородок и перекрытий - материал и толщина;
- для крыш - материал стропил, обрешетки, кровли;
- для полов - материал, конструкция основания и покрытия;
- для окон - количество переплетов в проеме (одинарные или двойные),
- для дверных заполнений - створчатые или глухие, простые или филенчатые, а также наличие окраски;
- для центрального отопления - источник поступления тепла;
- для внутренней отделки - вид отделки стен, потолков, перегородок;
- для наружной отделки - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др.;
- для элементов обустройства - наличие входных крылец, асфальтовых или щебеночных отмопок, наружных лестниц, балконов;
- для электроосвещения - проводка открытая или скрытая;
- для телевидения - наличие коллективных антенн;
- для газоснабжения - сетевой (природный) или баллонный;
- для водопровода - от городской центральной сети или местного источника;
- для канализации - сброс (в городскую сеть или местный отстойник);
- для ванн - чугунные, стальные, пластиковые и т.д.;
- для горячего водоснабжения - централизованное или от местных водонагревателей.

*Поэтажные планы* зданий составляются на основании Абрисов. Поэтажный план здания вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200. Для вычерчивания поэтажного плана применяются условные обозначения,

принятые при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. На поэтажном плане вычерчиваются:

- стены и перегородки;
- окна и двери;
- печи, кухонные очаги;
- лестницы, крыльца, балконы;
- все внутренние выступы стен и перегородок;
- наружные колонны, пилястры и т.п., выступающие более 10 см;
- ниши в стенах, опускающиеся или не достигающие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;
- арки и отдельно расположенные столбы и колонны;
- приямки, загрузочные люки, лазы подвалов и цокольных этажей;
- котлы отопления и т.п.;

Санитарно-техническое и пожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитазы, газовые и электрические плиты и пр.) наносятся на план в соответствии с условными обозначениями. Трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п., а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются.

На поэтажном плане указываются размеры помещений. Размеры на плане показываются в метрах с округлением до второго десятичного знака. Сведения о площади помещения приводятся под номером этого помещения через подчеркнутую линию, в знаменателе полученной дроби.

Планы этажей располагаются на формате один над другим, начиная с подвального этажа.

Поэтажный план оформляется угловым штампом.

Подсчет площадей помещений производится с точностью до одного десятичного знака. Сведения о площади и классификации помещений отражаются в экспликации к поэтажному плану.

Экспликация на нежилые дома и на встроенные нежилые помещения в жилых домах составляется поэтажно. Экспликация жилых помещений составляется поквартирно.

#### **4. Понятие первичной, плановой и внеплановой инвентаризации, их содержание.**

Здания административного, бытового, лечебного, оздоровительного, спортивного, культового и другого назначения, подпадающие под общепринятые понятия "гражданские здания" или "объекты соцкультбыта", подлежат технической инвентаризации.

Техническая инвентаризация и учёт зданий гражданского назначения проводится на основе решений органов государственной власти и местного самоуправления, а также по заявлениям предприятий, организаций, учреждений и других владельцев (по зданиям, находящимся в их владении). Проведение технической инвентаризации зданий по решению органов

государственного управления носит обязательный (принудительный) характер.

Техническая инвентаризация объекта технического учёта - это комплекс работ по формированию объекта технического учёта путём определения его местоположения, состава (наличия), наружных и внутренних размеров (длины, ширины, высоты, глубины, протяженности и т. п.) входящих в его состав объектов капитального строительства (зданий, сооружений), номенклатуры и состояния (физического износа) их конструктивных элементов. Цель технической инвентаризации устанавливает орган, принявший решение об ее проведении.

Таким образом, техническая инвентаризация объектов недвижимости заключается в проверке и определении на конкретную дату наличия, местоположения, назначения, фактического использования, состава, состояния и стоимости объекта.

Техническая инвентаризация объектов учета подразделяется на первичную, плановую и внеплановую.

**Первичной технической инвентаризации** подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. Объектам учета в установленном порядке присваивается инвентарный и кадастровый номера. Первичная техническая инвентаризация производится по месту расположения объекта капитального строительства за определённую плату.

По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект учета оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития РФ. Технический паспорт является документальной основой для подготовки технического плана объекта капитального строительства для представления в орган кадастрового учёта для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав) на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и её территориальные органы.

**Плановая техническая инвентаризация** объектов учета проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах. Плановая техническая инвентаризация объектов учета проводится не реже одного раза в пять лет.

**Внеплановая (текущая) техническая инвентаризация** изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае

изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства на основании заявления заинтересованного лица о проведении инвентаризации. Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства (текущая техническая инвентаризация) проводится в случае изменений характеристик технических и качественных характеристик объекта капитального строительства, если в здании производятся работы по перепланировке, строительству перегородок, замене коммуникаций или реконструкции помещений на основании заявления заинтересованного лица. В этом случае все изменения должны отражаться в паспорте здания. Также текущая техническая инвентаризация должна осуществляться при совершении любых сделок, которые требуют государственной регистрации, например, сделок купли-продажи или перехода права на недвижимость по наследству.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик. Основой для текущей инвентаризации зданий служат данные обследования зданий, данные сплошного обхода.

Для проведения текущей инвентаризации собственник недвижимости представляет следующие документы:

- заявление или гарантийное письмо о необходимости проведения инвентаризации;
- проект перепланировки нежилого или жилого помещения;
- разрешение уполномоченного органа на проведение работ по перепланировке недвижимости.

Данные оперативного учета и сообщения собственников зданий используются для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения.

Эти данные включают сведения:

- о возникновении, переходе или прекращении прав на здание;
- об ограничениях (обременениях);
- об изменениях в зданиях и помещениях;
- о присоединениях к сетям: водопроводной, канализационной, электрической, газовой, теплоснабжения, горячего водоснабжения;
- о надстройках, перепланировках, произведенных капитальных и восстановительных ремонтах, о разрушениях от стихийных бедствий и других изменениях.

Проведение первичной и внеплановой технической инвентаризации, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах учета осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством РФ. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.

<p><i>Подлежат учету все объекты, техническая инвентаризация которых ранее не производилась;</i></p> <p><i>На каждый объект оформляется технический паспорт, являющийся основой ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости;</i></p> <p><i>Каждому объекту присваивается инвентарный номер</i></p>	<p><i>Выявление изменений, произошедших после первичных инвентаризаций, и отражения их в технических паспортах и других учетных документах;</i></p> <p><i>проводится не реже 1 раза в 5 лет</i></p>	<p><i>• При изменении технических характеристик объекта: перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, снос, изменение уровня инженерного благоустройства</i></p> <p><i>При совершении с объектом недвижимости сделок, подлежащих государственной регистрации</i></p>
---	---	--

Организации (органы) по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства вправе предоставлять сведения (документы) об объектах капитального строительства физическим и юридическим лицам. Сведения об объектах учета предоставляются по заявлениям (запросам):

- собственника, владельца (балансодержателя) или их доверенных лиц (при предъявлении надлежащим образом оформленной доверенности);
- наследников по закону или по завещанию;
- правоохранительных органов и судов (по находящимся в их производстве делам);
- органов государственной власти и местного самоуправления (об объектах капитального строительства, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных образований);
- налоговых органов (об объектах капитального строительства, расположенных на территории административно-территориальных образований, находящихся в сфере их ведения);
- органов государственной статистики (сведения, включенные в формы федерального государственного статистического наблюдения);
- органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иных лиц и органов, определенных законодательством Российской Федерации.

Сведения (документы) об объектах капитального строительства, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, предоставляются по заявлению любого из собственников.

## **ТЕМА 4. Организация и проведение работ по первичной технической инвентаризации**

Вопросы:

1. Организация первичной технической инвентаризации на объекте учета.
2. Оформление технического паспорта.
3. Сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

### **1. Организация первичной технической инвентаризации на объекте учета, оформление технического паспорта.**

Первичной технической инвентаризации подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась.

Первичная техническая инвентаризация объектов капитального строительства заключается:

- в выявлении наличия объектов капитального строительства и их местоположения на земельном участке;
- в описании объекта капитального строительства по основным признакам;
- в установлении внутренних и наружных размеров, площадей и объемов объектов капитального строительства;
- в определении экономических характеристик, в том числе инвентаризационной стоимости объекта капитального строительства;
- в выявлении возможных противоречий между техническими документами и фактическим состоянием объектов капитального строительства.

Для проведения первичной технической инвентаризации заинтересованными лицами в орган (организацию) технической инвентаризации представляются следующие документы:

1. гарантийное письмо (для юридических лиц) или заявление (для физических лиц);
2. распорядительный документ о выделении земельного участка;
3. разрешение на строительство;
4. ситуационный план земельного участка;
5. проект (архитектурно-строительная часть), утвержденный в установленном порядке;
6. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
7. документ, удостоверяющий личность;

8. при необходимости: документы, подтверждающие право действовать от имени другого лица.

Полный комплекс инвентаризационно - технических работ при первичной технической инвентаризации включает в себя следующие этапы:

- 1) подготовительные работы;
- 2) съемочно-замерочные работы по определению местоположения инвентарного объекта и объемно-планировочных решений основного строения;
- 3) техническое обследование основного строения, служебных строений и сооружений;
- 4) мероприятия по выявлению лица (лиц), ответственных по закону или договору за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации;
- 5) вычерчивание инвентарного плана, поэтажных планов основного строения и другой графической документации, фиксирующей объемно-планировочное расположение его конструктивных элементов;
- 6) расчет фактического физического износа инвентарного объекта и его однородных конструктивных частей;
- 7) расчет восстановительной и действительной стоимости инвентарного объекта и его однородных конструктивных частей;
- 8) составление технического паспорта инвентарного объекта с оформлением необходимых приложений;
- 9) формирование инвентарного дела,
- 10) организация обслуживания органов управления и владельцев по представлению инвентаризационно-технической информации.

В ходе подготовительных работ должен быть однозначно определен инвентарный объект как целое (границы земельного участка, выделенного для строительства или эксплуатации инвентарного объекта, основное строение, для строительства или эксплуатации которого выделялся земельный участок, состав инвентарного объекта, владелец инвентарного объекта (лицо, отвечающее за его техническое состояние и эксплуатацию объекта по закону или договору)).

В ходе подготовительных работ рекомендуется:

- составить эскиз инвентарного плана объекта (абрис без цифр промеров);
- заготовить выкопировки поэтажных планов (из исполнительной документации или плана, составленного при предыдущей инвентаризации), без указания цифр промеров;
- составить ведомость инвентаризационно-технических работ, подлежащих выполнению, определить порядок и последовательность работ, составить график;

- уточнить перечень признаков износа, подлежащих фиксации, согласовать условные знаки по их обозначению в акте обследования;
- заготовить необходимое количество бланков актов технического обследования;
- приобщить к делу справку владельца об учетной стоимости (балансовой или иной) инвентарного объекта на дату, наиболее близкую к моменту начала инвентаризации;
- снять копии правовых документов, устанавливающих лиц, ответственных за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации.

Техническая инвентаризация должна проводиться в присутствии лица (или его полномочных представителей), ответственного за техническое состояние объекта и соблюдение технических норм эксплуатации.

Перед началом работ производится инструктаж по технике безопасности.

На выполнение особо опасных работ должен оформляться наряд-допуск.

Первичная техническая инвентаризация объектов капитального строительства, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах учета осуществляются на платной основе в территориальных БТИ, по месту нахождения объекта недвижимости. Техническая инвентаризация объектов учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться по заявлению любого из собственников.

Техническая инвентаризация объектов гражданского назначения производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» и Рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятыми Росжилкоммунсоюзом к введению в действие с 1 января 1991 года.

Техническая инвентаризация линейных объектов осуществляется в соответствии с инструкциями, действующими в технической инвентаризации для проведения данного вида работ:

Инструкцией по технической инвентаризации основных фондов водопроводно-канализационных предприятий, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 09.09.75 №378,

Инструкцией по технической инвентаризации основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей системы МЖКХ РСФСР, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 29.11.76 №526,

Инструкцией по технической инвентаризации основных фондов предприятий объединенных котельных и тепловых сетей системы Минжилкомоза РСФСР, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 29.12.71 №576 и пр.

Этапы работ при первичной инвентаризации:

1. Съёмка земельного участка.

Инвентаризационной съёмке подлежит застроенный земельный участок, отведенный под размещение здания со службами, строениями и сооружениями, предназначенными для обслуживания этого здания, и обособленный в правовом, территориальном и хозяйственном отношениях от смежных участков определенными границами.

Для проведения съёмки земельного участка должны быть максимально использованы имеющиеся графические планы территорий, материалы геодезических съёмок или аэрофотосъёмки.

Небольшие по площади территории (до 0,5 га) снимаются геометрическим способом (в основном при помощи рулетки).

Допускается проводить съёмку геометрическим способом и на больших по площади земельных участках при небольшой насыщенности ситуации на его территории или при производстве досъёмки.

Территории площадью свыше 0,5 га необходимо снимать инструментальным способом или способом аэрофотосъёмки.

Съёмка выполняется с привязкой к точкам, расположенным на зданиях, капитальных сооружениях или со съёмочных линий, опирающихся на эти здания и сооружения. Измерения производятся с округлением результатов до 0,01 м.

Для съёмки ситуации могут применяться методы перпендикуляров, линейных засечек и створов.

Для обеспечения точности съёмки необходимо соблюдать следующие правила:

- для способа перпендикуляров - длину перпендикуляра следует ограничивать и не допускать более 6 м при съёмке в масштабе 1:1000 и 4 м - 1:500. При построении перпендикуляра экером его длина может быть увеличена соответственно до 40 и 20 метров. Более длинные перпендикуляры необходимо подкреплять засечками;

- для способа линейных засечек - точки на контуре или съёмочной линии следует выбирать с таким расчетом, чтобы они вместе со снимаемой точкой составили треугольник, близкий к равностороннему или равнобедренному. В последнем случае необходимо при измерении следить, чтобы угол, образованный засечками, был бы не более 120 или не менее 30 градусов. Длина засечки не должна превышать длины одного пролета рулетки.

Для проведения инвентаризации большемерных территорий следует применять теодолитную съёмку.

В процессе съёмки территории должны быть:

- сняты все строения, сооружения, опоры, колодцы, зеленые насаждения и другая наземная ситуация;

- установлены физические и сопоставлены нормативные границы отдельных застроенных земельных участков;

- измерена протяженность границ участка и отдельных его частей (угодий, замощений и т.п.);
- выявлены адрес и владелец основного строения;
- установлено назначение объекта (больница, школа, жилой дом и т.п.), материал и этажность основного строения;
- произведено съемочное описание и определение износа служебных строений и надворных сооружений.

Каждому строению, пристройке и сооружению присваивается литер.

Основные строения литеруются заглавными буквами русского алфавита А, Б, В и т.д. (кроме использования литера Г, предназначенного для служебных строений и сооружений).

Пристройки, подвал, цокольный этаж, утепленные мезонин, мансарда и светелка литеруются заглавными буквами русского алфавита того основного строения, в составе которого они расположены, с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: А1, А2 или Б4, Б5 и т.д.

Холодная пристройка литеруется строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения: а1, а2 или б1, б2 и т.д.

Служебные строения и сооружения литеруются заглавной буквой Г с добавлением цифрового обозначения номера по порядку описи: Г1, Г2 и т.д.

Ворота, заборы и дворовые замощения литеруются римскими цифрами: I, II, III и т.д.

Строения постоянного типа, пристройки и сооружения обмеряются и описываются. Строения переносные или временного характера, построенные из малоценного материала, не замеряются и на плане не отражаются.

Отдельно стоящее строение с пристройкой или без нее обмеряется по всему периметру и по цоколю. Последнее необходимо для определения застроенной площади участка.

При съемочном описании неотопливаемых пристроек и служебных строений указывается конструкция и материал фундамента, стен, перегородок, перекрытий, кровли, полов, проемов, характер отделки, наличие электроосвещения в объеме, достаточном для отличия одних объектов от других.

Съемочное описание дворовых сооружений ограничивается указанием их наличия. Так, для замощений описание может проводиться по трем характеристикам: покрытие, основание и подстилающий слой. Если сооружение или его части недоступны для осмотра, то об этом в абрисе делается специальная запись.

При отсутствии физических границ между отдельными земельными участками условные границы устанавливаются по документам, с участием землепользователей. Границы снимаются и наносятся на план территории и оформляются подписями ответственных лиц землепользователей. При возникновении споров между землепользователями границы показываются условно пунктирной линией и делается запись "граница указана ориентировочно" или "граница спорная".

Результаты натурной съемки заносятся в абрис и полевые журналы.

Перечерчивание абриса в камеральных условиях не допускается.

Абрис может составляться на несколько земельных участков, входящих в состав съемочной территории, или на каждый отдельный земельный участок.

Наличие под основным строением подвала или цокольного этажа показывается в абрисе пунктиром вдоль контура стен, где он находится. Наличие над основным строением мансарды или светелки показывается пунктиром и надписывается наименование надстройки.

В абрисе на земельный участок сокращенно указывается этажность, материал стен и назначение основного строения (например, 2КН - двухэтажный каменный нежилой). Для холодных пристроек и служебных строений этих обозначений приводить не следует. В абрисе приводится наименование угодий участка (двор, огород, сад), замощений (асфальт, грунт и т.п.).

Съемочное описание выполняется на полях или на обратной стороне абриса.

Абрис, журнал и другой полевой материал должен быть легко читаем и составлен так, чтобы по нему другой исполнитель мог составить без затруднения требуемую документацию на земельный участок.

Абрис должен быть подписан исполнителем и проверяющим.

*План квартала* или массива территории составляется в случае отсутствия между отдельными земельными участками физических границ.

План вычерчивается в масштабе 1:500 в условных обозначениях, применяемых при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. На плане показываются все строения, сооружения, опоры, колодцы, зеленые насаждения и другая наземная ситуация. План ориентируется на листе по меридиану южной стороной по нижнему обрезу листа. Физические границы вычерчиваются сплошной линией, условные - пунктирной. На плане указываются наименование улиц и проездов, размеры, высоты и адресные номера строений. Материал, этажность и назначение строений отражается сокращенно (например, 5КЖ).

План оформляется рамкой. В правом углу верхней части зарамочного оформления указывается в числителе номер, а в знаменателе - общая площадь квартала; в середине проставляется и заполняется адресный штамп; в левом - надпись "для служебного пользования". В правом углу нижней части зарамочного оформления вычерчивается схема расположения листов (если план квартала выполнен на нескольких листах), а под схемой - масштаб плана; в левом - исполнительный штамп.

На план наносятся границы смежных земельных участков по согласованию между землепользователями, что оформляется их подписями.

*План отдельного земельного участка* вычерчивается по данным абриса либо перекопированием с плана квартала (территории) после уточнения и оформления на этом плане границ землепользования. План вычерчивается в масштабе 1:500 и в условных обозначениях, принятых при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства.

На плане земельного участка должны быть показаны границы, все строения, надворные сооружения, опоры воздушных линий электропередачи, колодцы, зеленые насаждения (за исключением фруктовых деревьев на приусадебных участках граждан), угодья. Должны быть приведены размеры границ участка, замощений и служб, указаны высоты строений.

Каждое строение, пристройка и сооружение литеруются, и даются пояснения на плане согласно данным абриса. К плану составляется экспликация строений и сооружений, входящих в состав инвентарного объекта, отражающая их назначение.

Чертеж должен быть сориентирован стрелкой по странам света.

План земельного участка оформляется штампом.

По данным плана земельного участка и результатов измерений в натуре определяется общая площадь и площади под застройкой, замощениями, угодьями, зелеными насаждениями.

Сумма площадей отдельных частей участка не должна отличаться от общей площади более чем на 0,5%.

Подсчет площадей может выполняться графическим или аналитическим способом, а также с помощью планиметра или палетки.

Для обеспечения точности необходимо соблюдать следующие требования:

а) при графическом способе определение площади участка четырехугольной формы допускается производить перемножением его средней длины на среднюю ширину, если углы четырехугольника отличаются от прямого не более чем на 15 градусов. В других случаях участок на плане разбивается на простейшие геометрические фигуры с соотношением элементов, по которым будут вычислены высоты,  $1/10$  и стремясь к тому, чтобы максимально использовать для подсчета результаты, полученные в натуре. Измерения элементов с плана следует производить с точностью до 0,1 мм. Площадь каждой фигуры необходимо вычислять дважды, например, в треугольнике - при разных основаниях и высотах;

б) при аналитическом способе допускается для вычислений использовать координаты, полученные по результатам теодолитной съемки или измеренные на плане;

в) при определении площадей планиметром необходимо руководствоваться правилами, изложенными в паспорте на него;

г) при палеточном способе определения площади допускается применять параллельные палетки.

## 2. Съемка зданий.

При первичной технической инвентаризации основного строения необходимо максимально использовать проектную документацию на его возведение. Перед началом работ по данным проектной документации могут быть составлены заготовки под абриса и выписаны необходимые технические характеристики строения.

Основное строение с пристройками должно быть обмерено снаружи и внутри. Одновременно выполняется техническое описание конструктивных элементов с указанием признаков износа. Обмер основного строения следует производить рулеткой (тесьянной или стальной) с точностью измерений до 0,01 м. Могут быть использованы другие измерительные инструменты или приборы.

Наружный обмер основного строения с пристройками должен производиться на уровне окон первого этажа по всему периметру стен выше цоколя. Одновременно при замере оконных и дверных проемов делаются по ходу промежуточные отсчеты. Не подлежат обмеру выступы до 0,1 м.

При наружном обмере строения необходимо замерять его отдельные части, характеризующиеся назначением, различием материалов стен, высоты и т.д. В абрисе такие отсчеты записываются перпендикулярно к измеряемой линии.

Внутренний обмер строения должен производиться от отделанных поверхностей по периметру стен или перегородок помещений на высоте 1,20 - 1,30 м от пола. При невозможности измерений непосредственно по плоскости стен или перегородок допускается производить измерения параллельными промерами.

В случае если стены или перегородки помещений обшиты выступающей панелью, обмер следует выполнять дважды: по панели и выше ее, по стенам. Первый необходим для определения площади помещения, второй - для определения толщины стен (перегородок).

В зданиях прямоугольной формы во всех угловых комнатах первого этажа одновременно с указанными промерами измеряются диагонали. Измерения диагоналей выполняются также во всех помещениях прямоугольной формы.

При съемке помещений производится замер оконных и дверных проемов, строительных контуров санитарно-технического оборудования (ванн, унитазов, отопительных колонок). Замер оконных и дверных проемов проводится нарастающим итогом до начала и конца проема. Измерение толщины стен или перегородки выполняется через дверной проем.

В лестничных клетках измеряются лестничные площадки, шахты лифтов, ширина маршей. В абрисе указывается стрелкой направление подъема маршей и число ступеней.

Обмер печей и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника. Круглые печи замеряются (привязываются) по параллельным касательным к окружности печи. В абрисе указывается ее диаметр.

Обмеру подлежат ниши, достигающие до пола и высотой не менее 1,80 м.

При обмере строения должны быть определены внутренняя высота помещений и наружная высота строения и его частей.

Внутренняя высота измеряется от пола до потолка в одном из помещений каждого типового и цокольного этажа (подвала). В холодных пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и цокольных

этажах также замеряется заглубление пола относительно поверхности земли или отмостки. При разной высоте помещений на этаже она должна быть измерена в каждом из этих помещений.

Высота строения, пристроек, мезонина, мансарды и светелки для расчета объемов и стоимости определяется от чистого пола до верха засыпки чердачного перекрытия по данным измерений:

- внутренних высот помещений по этажам и толщины междуэтажных и чердачного перекрытий. Толщину перекрытий можно определить по измерению высоты двух или нескольких этажей в лестничной клетке;

- внутренней высоты здания от пола первого этажа до потолка последнего в лестничной клетке.

Допускается применять для определения наружных высот строения другие приспособления, обеспечивающие требуемую точность.

*Абрис на основное строение* составляется схематично, простым карандашом, от руки. Для линий большой протяженности можно пользоваться линейкой.

Все записи результатов измерений в абрисе должны быть разборчивы и располагаются таким образом, чтобы могли быть прочитаны по горизонтали слева направо, а по вертикали - снизу вверх.

Абрис должен быть составлен так, чтобы другой работник мог по нему составить исполнительную документацию. Абрис должен быть подписан исполнителем и бригадиром.

По окончании работ по обмеру строения необходимо проверить соответствие наружного размера строения и суммы внутренних измерений помещений и стен в помещениях. Разница в размерах не должна превышать величины, рассчитанной по формуле:

$$N = 0,75 \times K,$$

где:  $N$  - допустимое отклонение в см;

$0,75$  - коэффициент допустимой ошибки;

$K$  - количество суммируемых внутренних замеров (в т.ч. и измерений толщины стен и перегородок).

Отклонение, не превышающее допустимое, распределяется между размерами помещений пропорционально их длине. Вносить поправки в толщину стен и перегородок не допускается.

При расхождении, превышающем допустимое, измерения повторяются. Исправления размеров в абрисе производятся зачеркиванием ошибочных размеров (одной линией) и проставлением над ними результатов нового измерения (стирать неправильные записи в абрисе запрещается).

*Описание конструктивных элементов и инженерного оборудования* следует выполнять на отдельном бланке в виде кратких формулировок в объеме, достаточном для вычерчивания плана.

Основными характеристиками в описании являются:

- для фундаментов - материал и конструкция. В деревянных зданиях при столбчатом фундаменте - материал цоколя (забирки);
- для стен - материал и толщина. Толщина кирпичных стен указывается в сантиметрах. Для стен, рубленых из бревен, указывается средний диаметр бревен;
- для перегородок и перекрытий - материал и толщина;
- для крыш - материал стропил, обрешетки, кровли. Для крыш в строениях государственного фонда дополнительно учитывается шаг стропил и уклон;
- для полов - материал, конструкция основания и покрытия. Для полов дощатых - окрашены, без окраски;
- для окон - количество переплетов в проеме (одинарные или двойные), для дверных заполнений - створчатые или глухие, простые или филенчатые, а также наличие окраски;
- для отопительных печей и кухонных очагов - наличие и площадь облицовки изразцами, штукатурки, разновидность очага (газовый, электрический, на твердом топливе);
- для центрального отопления - источник поступления тепла: от ТЭЦ Минэнерго, промышленной котельной, квартальной, групповой или местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в очаг;
- для внутренней отделки - вид отделки стен, потолков, перегородок;
- для наружной отделки - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др. Площадь отделанных поверхностей (указывается при наличии нескольких видов отделки);
- для элементов обустройства - наличие входных крылец, асфальтовых или щебеночных отмопок, наружных лестниц, балконов;
- для электроосвещения - проводка открытая или скрытая;
- для телевидения - наличие коллективных антенн;
- для газоснабжения - сетевой (природный) или баллонный;
- для водопровода - от городской центральной сети или местного источника;
- для канализации - сброс (в городскую сеть или местный отстойник);
- для ванн - чугунные, стальные, пластиковые и т.д.;
- для горячего водоснабжения - централизованное или от местных водонагревателей.

### 3. Вычерчивание поэтажного плана.

Поэтажный план необходимо вычерчивать в масштабе 1:100 или 1:200. Несоответствие чертежа масштабу, в котором он исполнен, не должно превышать 0,5 мм.

Для вычерчивания поэтажного плана следует применять условные обозначения, принятые при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства.

При вычерчивании поэтажных планов многоэтажного строения, возведенного по типовому проекту из сборных конструкций заводского изготовления с однотипной планировкой этажей, допускается составлять планы технического, первого и типового этажа, а на остальные этажи - изготавливать копии с типового этажа.

На поэтажном плане необходимо указывать размеры помещений. Допускается для помещений прямоугольной формы проставлять два размера: длину и ширину, а в небольших по площади подсобных помещениях размеры не показывать. Размеры на плане показываются в метрах с округлением до второго десятичного знака.

На поэтажном плане подвала, цокольного и первого этажа, мезонина, мансарды, светелки следует проставлять наружные размеры по периметру стен. Не показываются на поэтажном плане размеры печей, выступов в стене, колонн, ниш, арочных проемов, внутренние размеры холодных пристроек, привязки окон и дверей, контрольные промеры.

При вычерчивании помещений с выступающими в стенах панелями необходимо показывать на плане линии панелей и стен. Перегородки, не доходящие до потолка, показываются пунктиром.

Внутренняя высота помещений, заглубление пола (в подвалах или цокольных этажах) показываются на плане в метрах с округлением до второго десятичного знака в тех помещениях, где она была измерена.

Основное строение, его отдельные части и пристройки литеруются заглавными буквами русского алфавита. Литеровка должна совпадать с приведенной на плане земельного участка. Под литером строения (части строения) следует показывать его наружную высоту.

На поэтажном плане следует показывать номера квартир и помещений. Номер квартиры проставляется на плане арабскими цифрами у главного входа, номера помещений - в центре плана помещения. Лестничные клетки и коридоры общего пользования (в т. ч. и межквартирные коридоры) нумеруются римскими цифрами.

Сведения о площади помещения приводятся под номером этого помещения через подчеркнутую линию, в знаменателе полученной дроби. Допускается в небольших по площади помещениях ограничиваться лишь их нумерацией.

Поэтажный план должен быть оформлен угловым штампом.

#### 4. Составление экспликации к поэтажным планам.

Подсчет площадей помещений производится на основе величин, взятых непосредственно при замерах.

Для помещений в строениях, возведенных по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления с типовой планировкой на этажах, допускается производить подсчет площади по подвальному, первому и типовому этажу. Для последующих этажей площадь может быть принята по типовому, за исключением помещений, в которых имеются изменения планировки.

В площадь помещения необходимо включать:

- площадь арочного проема шириной не менее 2 м;
- площадь ниш, доходящих до пола и высотой не менее 1,8 м;
- площадь пола под маршем внутриквартирных лестниц при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша не менее 1,6 м.

Площадь, занятую выступающими элементами капитальных стен, печами, очагами капитального типа, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещения не включается.

Подсчет площадей помещений необходимо производить в квадратных метрах с точностью до одного десятичного знака.

Сведения о площади и классификации помещений следует отражать в экспликации к поэтажному плану основного строения. Для жилых и нежилых домов применяются отличные друг от друга экспликации. Если в строении имеются жилые и нежилые помещения, то необходимо составлять две экспликации одновременно.

При указании в экспликации назначения помещений вводимых в эксплуатацию зданий используются проектные данные.

Классификация помещений должна проводиться в соответствии с требованиями Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятые Росжилкоммунсоюзом к введению в действие с 1 января 1991 года (далее - Инструкция).

Экспликация на нежилые дома и на встроенные нежилые помещения в жилых домах составляется поэтажно. Экспликация жилых помещений составляется поквартирно. Итоги площадей подсчитываются по квартирам, этажам и строению в целом. Площадь лестничных клеток и помещений, расположенных в подвалах, записывается в экспликации после итога общей площади.

Объем строения для целей технической инвентаризации определяется с округлением до 1 куб. м.

Подсчет объема строения с чердачным перекрытием выполняется путем умножения его площади, подсчитанной по наружным размерам выше цоколя, на его высоту.

Объем строения без чердачного перекрытия определяется умножением площади вертикального поперечного сечения на его длину. Площадь вертикального поперечного сечения рассчитывается по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола первого этажа, а длина здания - путем замера расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя.

Объем строения должен исчисляться по частям, если эти части отличаются друг от друга по очертанию, конфигурации и по другим конструктивным особенностям. При отдельном определении объема стена, разграничивающая части строения, относится к той части, у которой конструкция или высота соответствует ее конструкции или высоте.

В общий объем строения включается объем эркеров, тамбуров, крытых переходов, портиков и других частей, увеличивающих его замкнутый объем.

Пояски, пилястры, полуколонны и другие архитектурные детали в объеме зданий не включаются.

Объем подвала или цокольного этажа определяется умножением площади горизонтального сечения на уровне первого этажа выше цоколя на его высоту.

Объем мезонина, мансарды и светелки определяется умножением площади их горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на высоту. При криволинейном очертании перекрытий мансарды или светелки следует принимать среднюю высоту.

Проезды и арки в строениях, не входящие по высоте в пределы второго этажа, из объема строения не исключаются. Более высокие проезды включаются в объем строений в размере 50% объема в свету.

Расчеты площадей и объемов для целей определения стоимости должны производиться в соответствии с указанием общей части применяемых сборников.

Если действующие или вновь вводимые инструкции по составлению статистической отчетности о технических характеристиках тех или иных классов зданий предусматривают иные правила расчета площадей и объемов, то следует руководствоваться данными инструкциями. Во всех случаях правила расчетов должны быть согласованы с заказчиком и указаны в примечании к экспликации.

5. Обмер и составление чертежей фасадов и разрезов следует выполнять при наличии заявки на проведение этих работ, Разрезы и фасады вычерчиваются в масштабе 1:50, 1:100, 1:200. Чертежи оформляются штампом БТИ.

6. Определение технического состояния и физического износа инвентарного объекта

Техническое состояние инвентарного объекта определяется техническим состоянием конструктивных элементов строений и сооружений, входящих в его состав (техническим состоянием фундаментов, стен, перекрытий и т.д.).

В инвентарных документах описание технического состояния приводится путем последовательного перехода от описания отдельных конструкций к техническому описанию образуемых ими строений, а затем от описания отдельных строений (основного строения, отдельных служебных строений и сооружений) - к описанию всего инвентарного объекта в целом.

Итоговой оценкой технического состояния объекта является показатель физического износа.

Обратный путь, т.е. от определения технического состояния инвентарного объекта к определению технического состояния его составляющих в технической инвентаризации не применяется.

Техническое состояние зданий, сооружений и передаточных устройств, входящих в состав инвентарного объекта, определяется путем обследования

в натуре и документальной фиксации выявленных признаков износа в акте обследования.

Акт технического обследования составляется на каждый функционально самостоятельный объект, входящий в инвентарный и поименованный в экспликации к плану, в том числе:

- на основное строение;
- на общеплощадочные служебные строения (ограждение, сараи, гаражи и другие строения, обслуживающие основное строение и поименованные в экспликации);
- строения и передаточные устройства водоснабжения;
- строения и передаточные устройства канализации;
- строения и передаточные устройства теплоснабжения (котельная, тепловой пункт, сети);
- строения и передаточные устройства электроснабжения (трансформаторные подстанции, кабельные и воздушные сети);
- строения и сооружения дорожно-мостового хозяйства;
- строения и сооружения благоустройства.

Строения и сооружения, расположенные на территории инвентарного объекта, но не входящие в его состав, не обследуются и отражаются только в абрисе.

Акт составляется при непосредственном обследовании в натуре, в одном экземпляре, карандашом или ручкой (водостойким составом).

При отсутствии владельца или его отказе от подписи акта технического обследования акт подписывается исполнителем и контролирующим лицом (бригадиром, инженером) с внесением соответствующих пометок ("Владелец не установлен", "От подписи отказался").

Требования к составлению и хранению акта обследования аналогичны требованиям, предъявляемым к абрису.

Акт технического обследования предусматривает описание состояния и признаков износа конструкций в следующей последовательности:

- фундаменты и опорные конструкции;
- рабочие (несущие) конструкции. Для зданий - каркас, несущие стены, перекрытия. Для передаточных устройств - конструкции этих устройств (трубопроводов, кабелей и др.);
- ограждающие конструкции;
- защитные покрытия и кровли;
- конструкции обустройства (балконы, ограждения, козырьки, навесы);
- рабочие поверхности конструктивных элементов, в т.ч. отделочные слои.

Внутренние условные границы между строениями, сооружениями и передаточными устройствами указываются в натуре владельцем инвентарного объекта с учетом общепринятых правил.

Если внутренние границы не установлены и расчет стоимости отдельных строений по этой причине становится невозможным, то инвентарный объект обследуется как одно строение. Соответственно

стоимость отдельных частей не определяется, а рассчитывается стоимость всего инвентарного объекта в целом.

Признаки физического износа рекомендуется вносить в акт технического обследования условными знаками по номенклатуре, принятой для расчетов физического износа.

Каждый из признаков должен относиться к однородным по степени износа конструктивным элементам. Если конструкция в целом однородна по износу, то признак относится ко всей конструкции в целом.

Техническая инвентаризация предусматривает визуальное обследование конструкций. Доступ к скрытым конструкциям обеспечивает владелец. Инструментальное обследование проводится в отдельных случаях, как правило, для определения износа многослойных конструкций или определения единичных показателей (вес, прогиб).

Акт технического обследования должен позволять:

- расчет физического износа другими специалистами, без выхода в натуру;

- контроль изменчивости признаков износа во времени путем сопоставления актов обследования при последовательных инвентаризациях.

В зависимости от уровня специализации работ в БТИ акт может составляться либо одновременно с производством замерочных работ, либо специализированно, после замерочных работ. Составление акта до выполнения замерочных работ не рекомендуется.

При специализированном выполнении работ по техническому обследованию рекомендуется производить контроль качества замерочных работ и корректировку полевого съемочного материала (до их подшивки в дело).

Акт технического обследования, составленный в натуре, подписывается владельцем и исполнителем.

Дата постройки инвентарного объекта принимается по дате начала эксплуатации основного строения.

Дата постройки основных и вспомогательных строений и сооружений указывается в акте технического обследования.

Расчеты физического износа строений и сооружений производятся только на основании акта технического обследования, одновременно с расчетами стоимости, и отражаются в соответствующей ведомости. Копии актов технического обследования могут выдаваться владельцу по его запросу.

## 7. Определение стоимости инвентарного объекта

Первоначальная стоимость инвентарного объекта, принимаемого на баланс, определяется по передаточному балансу, прилагаемому к акту передачи. В акте передачи должно быть указано, в сметных ценах какого года она определена.

Если объект не передается (т.е. не распределяется), а покупается, то стоимость объекта рассчитывается как восстановительная. Покупная цена

(или иная указанная в договоре на отчуждение) учитывает затраты на эксплуатацию объекта и в инвентарной документации не отражается.

Восстановительную стоимость объекты получают также и в момент переоценки, проводимой по решению правительства или органов территориального управления (на день переоценки).

Если принимаемые от заказчика (подрядчика) законченные строительством объекты (или приобретенные иным путем, в т.ч. по договору купли-продажи) подразделяются в целях эксплуатации на несколько инвентарных объектов, то распределение стоимости отдельных объектов должно производиться в соответствии документов нормативного характера, действующих на момент проведения инвентаризации.

Восстановительная стоимость учитывает общественно необходимые (т.е. усредненные) затраты на строительство и определяется по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости соответствующих зданий, сооружений и передаточных устройств или по сметной стоимости строительной продукции. Затраты подрядчика (продавца) индивидуальные, не носят общественно необходимого характера и в инвентарной документации не отражаются.

Остаточная стоимость объекта (разница между балансовой стоимостью и суммой начисленного износа) в инвентарных документах не отражается.

Действительная стоимость объекта рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью и суммой фактического износа, определяемого в соответствии с Инструкцией.

Восстановительная стоимость инвентарного объекта рассчитывается как сумма восстановительных стоимостей объектов, входящих в его состав (основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств).

Результаты расчета стоимости отражаются в объектных ведомостях и сводной ведомости расчета стоимости и физического износа инвентарного объекта.

#### 8. Регистрация зданий гражданского назначения.

Инвентарные объекты, основными строениями которых являются здания гражданского назначения, подлежат регистрации в бюро технической инвентаризации в порядке и на основаниях, предусмотренных решениями органов государственного, территориального или отраслевого управления.

Целью регистрации является подтверждение факта существования инвентарного объекта на дату регистрации в том виде, как это отражено в соответствующих инвентаризационно-технических документах.

Регистрация инвентарного объекта является обязанностью БТИ и производится вне зависимости от наличия владельца или правоустанавливающих документов, подлежащих отдельной регистрации.

Для регистрации объекта достаточно факта его существования, подтвержденного инвентарным планом.

Здания, входящие в состав инвентарных объектов, основными строениями которых являются сооружения, передаточные устройства и объекты благоустройства, отдельной регистрации не подлежат и учитываются в составе соответствующих инвентарных объектов.

Здание, состоящее на дату инвентаризации лишь из одного основного строения (главной вещи) и не имеющее принадлежностей (в том числе земельного участка, кроме площади застройки), регистрируется как инвентарный объект, если само здание не является принадлежностью другого инвентарного объекта.

Установление и регистрация правовых отношений между субъектами к задачам технической инвентаризации не относится и проводится органами государственного управления и органами по регистрации прав - Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и её территориальными органами.

Если решениями органов государственного управления на БТИ возлагается регистрация тех или иных документов юридического характера (а не самих отношений между субъектами права), содержащих сведения об обязанностях и ответственности конкретного субъекта по отношению к конкретному инвентарному объекту, то данные документы регистрируются либо отдельно, либо в составе записей о регистрации инвентарного объекта.

Регистрацией признается документальная запись, содержащая однозначное указание предмета регистрации (инвентарный объект по наименованию и адресу основного строения), даты, регистрационного номера, должности, фамилии лица, внесшего запись, и даты ее свершения. Регистрационная запись свершается лицами, назначаемыми приказом руководителя организации, и подтверждается их подписями.

Регистрация инвентарного объекта производится после выполнения необходимого минимума инвентаризационно-технических работ (установление наличия, состава и границ инвентарного объекта, составление инвентарного плана).

Дополнительные регистрационные реквизиты, в том числе вносимые по результатам регистрации правоустанавливающих документов, вносятся в журнал по мере формирования инвентарного дела.

Факт существования объекта в натуре (необходимое условие регистрации) должен подтверждаться абрисом земельного участка и составленным на его основе планом инвентарного объекта (достаточное условие регистрации объекта в БТИ).

Если инвентарный объект не имеет нормативных границ, или нормативного назначения (классификации), или адреса, то его регистрация в БТИ производится с присвоением объекту (специалистом БТИ) условных границ, условной (учетной) классификации и условного адреса.

Условность данных показателей устраняется в ходе проведения кадастровых работ. Документы по данным вопросам готовит владелец, или собственник, или, по их просьбе, БТИ.

Регистрация объектов капитального строительства производится в книгах установленной формы. Рекомендуемая Инструкцией форма книги регистрации зданий предусматривает регистрацию инвентарных объектов с последующей регистрацией правоустанавливающих документов по мере выполнения паспортизации, текущей инвентаризации и предъявления документов владельцам. Форма регистрационной книги позволяет сопоставить результаты регистрации инвентарных объектов с результатами регистрации правоустанавливающих документов, содержащих сведения о принадлежности и владельцах объекта. Регистрационная книга ведется по каждому населенному пункту, без группировки объектов по фондам собственности и назначению (классификации). Целесообразность группировки объектов по территориальному местоположению (поселкам, районам, кварталам, улицам и т.д.) определяется местными условиями.

Книги регистрации хранятся в соответствии с требованиями нормативных документов о работе архива БТИ.

Адресная регистрация объекта - это внесение его в Адресный реестр. Все необходимые данные берутся из документов, определяющих адрес конкретного объекта в городе. После адресной регистрации объекту присваивается учетный (кадастровый номер), который затем указывается в дежурном адресном плане квартала. Впоследствии при оформлении любых документов реальную юридическую силу будет иметь только адрес, который был внесен в реестр.

Документы, необходимые для адресной регистрации объекта:

- для юридических лиц - гарантийное письмо, для физических лиц - заявление;
- распоряжение о предоставлении земли для строительства или реконструкции объекта;
- договор аренды земельного участка;
- разрешение на строительство;
- Градостроительное заключение;
- заключение территориального подразделения Архитектуры о присвоении объекту недвижимости адреса.

Все услуги касающиеся адресной регистрации объектов недвижимости, включая собственно регистрацию и выдачу соответствующих документов, являются платными. Их предоставляет территориальное БТИ.

#### 9. Составление технического паспорта.

По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития Российской Федерации.

При проведении первичной технической инвентаризации составляется *технический паспорт* объекта капитального строительства. Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее

именуется - Единый государственный реестр). Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Технический паспорт объекта капитального строительства является сводным документом, отражающим инвентаризуемый объект по состоянию на конкретную дату.

Единая форма технического паспорта сооружения действующими нормативными правовыми актами не утверждена. Вместе с тем технические паспорта на отдельные виды сооружений могут быть изготовлены по формам, утвержденным, в частности, приказами Минжилкомхоза РСФСР (например, приказом от 11 апреля 1975 года N 156 утверждены форма технического паспорта на сооружения дорожного хозяйства, а также форма технического паспорта на мост, путепровод, виадук, тоннель подземный переход; приказом от 10 августа 1973 года N 322 утверждена форма технического паспорта на линии электропередач).

Форма Технического паспорта жилого дома и порядок его заполнения утверждены Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 августа 2006 г. № 244 г. «Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества».

Информация, содержащаяся в техническом паспорте, требуется для совершения сделок купли-продажи, аренды, узаконивания перепланировок и т. д. Технический паспорт требуется при расчете налога на имущество физических лиц, так как в нем содержится инвентаризационная стоимость ОКС, которая служит налоговой базой. Также, в государственных органах для исчисления государственной пошлины может быть представлен документ с указанием инвентаризационной..., стоимости имущества (технический паспорт).

Для узаконивания переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения собственник представляет, с рядом других документов, технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

Оформление ипотеки, получение кредита, субсидий - при оказании данных услуг банки требуют предоставить сведения, содержащиеся в техническом паспорте, так как вся информация, отраженная в нем, позволяет оценить процент износа, инвентаризационную стоимость объекта недвижимости.

При оформлении справки о вступлении в наследство, в ней указываются все технические характеристики объекта недвижимости, содержащиеся в техническом паспорте.

При оформлении договора приватизации технический паспорт является одним из документов, на основании которого заключается договор о передаче квартиры в собственность граждан.

Для оформления прописки с рядом других документов, предоставляемых в территориальный отдел УФМС России, собственником предъявляется технический паспорт.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества сопровождается сбором всех документов на ОКС, большая часть информации, на основе которой оценщик рассчитывает стоимость, отражена в техническом паспорте (материал конструкций, процент износа, точная площадь объекта и т. д.).

При проведении оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда с целью определения пригодности (непригодности) их для проживания граждан, а также признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, используются сведения, отраженные в техническом паспорте объекта.

Кроме того, технический паспорт и в дальнейшем будет требоваться при оформлении документов, необходимых для энергообеспечения и подведения иных коммуникаций к объекту недвижимости, при выделении долей и др.

Технический паспорт изготавливается как с применением типографских бланков, так и с использованием компьютерной техники и специального программного обеспечения. Технический паспорт изготавливается в одном экземпляре и хранится в БТИ. По запросам заинтересованных лиц с него снимается копия.

Паспорт считается действительным при наличии адресных данных и известном составе объекта. Все прочие разделы могут заполняться по результатам последующих инвентаризационно-технических работ.

Форма технического паспорта позволяет как типографское изготовление бланков (с учетом или без учета специфики класса и состава объектов по местным условиям), так и индивидуальную печать на пишущей машинке или принтере.

Форма паспорта позволяет также ее хранение на диске или магнитной ленте с последующим заполнением и печатью на простейших ЭВМ и персональных компьютерах с использованием программ типа "редактор".

Технический паспорт составляется в одном экземпляре и хранится в БТИ для снятия копий и выкопировок, необходимых владельцам.

Если хранение текстовых материалов инвентарного дела производится (или дублируется) на машинных носителях, позволяющих их форматирование в требуемом порядке, то изготовление паспорта не требуется, а его печать производится оперативно по запросам владельцев.

#### 10. Формирование инвентарного дела.

Полнота инвентарного дела (полнота учета) задается целями инвентаризации, а его качество определяется требованиями инструкции и деятельностью БТИ.

Полный состав инвентарного дела (нормативная полнота) должен позволять документально обоснованное заполнение всех разделов, строк и позиций технического паспорта на требуемую дату.

Инвентарное дело формируется в порядке, устанавливаемом действующими инструкциями и рекомендациями по работе архива БТИ, а также решениями руководителя БТИ.

Все материалы инвентарного дела рекомендуется разделять на три группы документов:

- материалы последней по хронологии инвентаризации;
- правоустанавливающие документы и копии с них, зарегистрированные в книге регистрации;
- полевые и расчетные материалы.

Хранение в инвентарном деле документов, не требуемых для решения задач инвентаризации, запрещается.

Руководство БТИ вправе установить любой порядок формирования инвентарного дела с учетом местных условий, обеспечивающих удобство хранения, обработки, корректировки и выдачи информации с наименьшими затратами, в том числе:

- формирование информации (текстовой и графической или только текстовой) на машинных носителях, с обязательным дублированием носителя;

- формирование основного инвентарного дела из двух документов - технического паспорта с ведомостью текущих изменений и инвентарного плана (плана земельного участка, фотоплана) с экспликацией к нему, с отдельным поблочным формированием всей прочей информации в разрезе разделов паспорта. В этом случае возможно формирование таких крупных инвентарных объектов, как "населенный пункт", "фонд коммунальной собственности", "район" и др.

При традиционном хранении информации на бумажных носителях, в твердой копии, с разбивкой документов на три группы формирование инвентарного дела должно исключать искажение и порчу материалов путем исправления ранее допущенных ошибок или неточностей. С этой целью подшивка материалов в дело должна производиться в хронологической последовательности их поступления на хранение так, чтобы их извлечение из дела было невозможно, а выдача инвентарного дела исполнителям в полном объеме (кроме материалов первой группы хранения) ограничивалась.

Все выявленные ошибки и неточности должны вноситься как текущие изменения.

## **2. Оформление технического паспорта.**

Технический паспорт объекта капитального строительства состоит из разделов, содержащих следующие сведения:

- сведения о местоположении объекта капитального строительства,
- периоде эксплуатации объекта капитального строительства,
- границах и обслуживающей объект капитального строительства площади земельного участка,
- составе здания,

- учетно-технических характеристиках, необходимых для целей учета и составления отчетности по данному классу объектов,
- стоимости и износе объекта капитального строительства в целом и его составляющих,
- учетном фонде (форме собственности),
- владельцах объекта капитального строительства и доле их затрат на содержание и эксплуатацию,
- ограничениях распоряжения объекта капитального строительства.

При составлении технического паспорта заполняются лишь те разделы технического паспорта и строки, которые подтверждаются материалами инвентарного дела и сведениями из книги регистрации данного объекта. Вся информация, вносимая в паспорт, берется из полевых материалов или документов, разработанных на их основе, в том числе:

- адресные данные - по абрису и инвентарному плану;
- народнохозяйственное назначение - по классификации;
- дата постройки - по акту технического обследования или на основании одного из следующих документов: акта приемки основного строения в эксплуатацию; справки органа архитектуры города (района); справки краевого (областного) архива; справки статистического органа, составленной на основании отчетности по капитальному строительству; справки застройщика; справки владельца;
- объемно-планировочное решение - по абрису земельного участка и абрисам строений. Примеры объемно-планировочных решений: гостиница "Белгород" - моноблок, телебашня - точечный объект, типовой одноэтажный универсам - плоский объект, и т.д.;
- данные о земельном участке - из сопоставления инвентарного плана и землеотводных документов;
- состав объекта - по экспликации к инвентарному плану;
- учетно-технические характеристики - по экспликациям к инвентарному плану и планам строений;
- стоимостные характеристики и данные об износе - из сводной ведомости;
- принадлежность объекта - по книге регистрации.

*Особенности заполнения отдельных позиций технического паспорта:*

1. Дата постройки инвентарного объекта вносится в паспорт по данным графы 6 акта обследования или на основании одного из следующих документов:

- акта приемки основного строения в эксплуатацию;
- справки органа архитектуры города (района);
- справки краевого (областного) архива;
- справки статистического органа, составленной на основании отчетности по капитальному строительству;
- справки застройщика;
- справки владельца.

Разночтения в указанных документах, изменяющие величину износа в пределах 5%, во внимание не принимаются. Возникающие между владельцами споры о дате постройки решаются ими самостоятельно.

2. Объемно-планировочное решение инвентарного объекта является качественной технической характеристикой его состава и расшифровывается в разделе "В" паспорта. Данный показатель относится ко всему объекту в целом (а не к какому-либо одному строению) и указывается в выкопировках из паспорта тогда, когда не требуется указывать состав объекта по инвентарному плану.

Сокращенное обозначение вводится с целью упрощения статистических выборок.

3. Состав объекта по экспликации дает количественную расшифровку объемно-планировочного решения и вносится в паспорт из экспликации к инвентарному плану. Литеровка (кодировка) строений должна даваться в плане и паспорте однозначно, с соблюдением традиционных требований. Основные строения обозначаются заглавными буквами русского алфавита, служебные - буквой "Г" с цифровыми индексами, сооружения - римскими цифрами. Функциональные помещения (теплые и холодные пристройки, мансарды, веранды) в паспорте не отражаются и не кодируются.

4. Учетно-статистические объекты основного назначения (раздел "В", п. "а", строка 3), входящие в состав инвентарного объекта (стадион при школе, общежитие при учебном заведении, магазин при комбинате коммунальных предприятий, здание ресторана при гостинице и др.), указываются в паспорте для составления статистических сводок и отчетов или по просьбе заказчика. Весь раздел "В" является простейшей группировкой объектов инвентарного плана.

5. Учетно-технические характеристики объекта (раздел "Г") даются для целей учета и составления отчетности, по номенклатуре, требуемой соответствующей инструкцией Роскомстата РФ или указываемой заказчиком. Так, отчетность о торговых помещениях и зданиях предусматривает указание числа рабочих мест, отчетность по предприятиям общепита и стадионам - указание числа посадочных мест, и т.д.

Если требуемая заказчику учетно-техническая характеристика документально не подтверждается (к примеру, БТИ не сможет установить число посещений в сутки, требуемое для составления ряда отчетов), то она указывается со слов владельца. При отсутствии инструкций и указаний заказчика в данных строках, как минимум, указывается общая площадь и объем каждого основного строения.

6. Стоимостные характеристики объекта (раздел "Д") вносятся в паспорт из сводной ведомости расчета стоимости и физического износа. Наименование строений и сооружений могут вписываться текстом или задаваться только литерами по согласованию с заказчиком.

7. Фонд (форма) собственности и доля владельцев в расходах на содержание и эксплуатацию инвентарного объекта вносятся в паспорт из книги регистрации. вносится в паспорт из книги регистрации. Если размер

участия владельцев в расходах указан в книге регистрации не в идеальных, а в реальных долях (к примеру, помещение площадью 50 кв. м находится у владельца в собственности и он является совладельцем здания по договору), то в разделе "Г" должна быть указана соответствующая характеристика здания (к примеру, общая площадь 1000 кв. м).

8. Обоснование паспортных данных и наименование приложений к паспорту (раздел "Ж") вносятся в паспорт только по пунктам, указанным владельцем (к примеру, при возникновении споров о границах объекта к паспорту прилагается копия инвентарного плана, а в обосновании приводится перечень зарегистрированных землеотводных документов). По всем прочим пунктам достаточно ссылки на номер инвентарного дела и регистрационный номер объекта.

Во всех случаях следует учитывать, что паспорт составляется на конкретную дату с учетом изменений, происшедших до данной даты включительно. Ведомость текущих изменений является вкладышем в технический паспорт, хранящийся в БТИ, и владельцам не выдается, т.к. в выдаваемой ему копии должны быть отражены все изменения.

В отношении разных видов объектов капитального строительства органами нормативно-правового регулирования установлены различные требования и порядки заполнения технических паспортов.

Так, Приказом Мининформсвязи РФ от 02.08.2005 г. № 90 «Об утверждении инструкции по заполнению технического паспорта линейно-кабельного сооружения связи» утверждён следующий порядок заполнения *технического паспорта на линейно-кабельное сооружение связи*:

1. Раздел Общие сведения об объекте.

- в графе "Наименование линейно-кабельного сооружения связи" указывается полное наименование линейно-кабельного сооружения связи по данным правообладателя;

- в графе "Адрес (местоположение) линейно-кабельного сооружения связи" указывается адрес либо координаты конечных станций и трасса прохождения линейно-кабельного сооружения связи, позволяющие однозначно определить объект на территории регистрационного округа (регистрационных округов);

- в графе "Инвентарный номер" указывается инвентарный номер, присваиваемый специализированной организацией;

- в графе "Кадастровый номер" указывается кадастровый номер, присваиваемый организацией (органом), осуществляющей учет объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством;

- в графе "Технический паспорт составлен по состоянию на" указывается дата (число и год арабскими цифрами, месяц - прописью) обследования объекта учета;

- в графе "Наименование собственника (владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта" указывается

полное наименование юридического лица в соответствии с его учредительными документами (Ф.И.О. физического лица в соответствии с его паспортными данными), являющегося на дату составления технического паспорта правообладателем (собственником) линейно-кабельного сооружения связи;

- в графе "Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта", указывается полное наименование специализированной организации, осуществляющей составление технического паспорта линейно-кабельного сооружения связи.

## 2. Раздел "Опись (состав) технического паспорта":

- в графе "Наименование составных частей технического паспорта" указываются наименования этих составных частей. При этом титульный лист технического паспорта является первым листом в описи;

- в графе "Примечание" указывается дополнительная информация.

3. Раздел "Общие сведения о линейно-кабельном сооружении связи" включает в себя:

- наименование линейно-кабельного сооружения связи;

- год ввода (приемки) линейно-кабельного сооружения связи в эксплуатацию;

- общие характеристики линейно-кабельного сооружения связи (протяженность или площадь, количество необслуживаемых регенерационных и усилительных пунктов, количество кабельных переходов через водные преграды, протяженность кабельной канализации в километрах, количество кабельных смотровых устройств (телефонных колодцев);

- перечень имеющейся у правообладателя проектной и исполнительной учетно-технической документации (в частности, актов ввода в эксплуатацию или других документов, указывающих на создание (строительство) линейно-кабельного сооружения связи);

- расположение линейно-кабельного сооружения (части недвижимого имущества линейно-кабельного сооружения) на территории субъекта (нескольких субъектов) Российской Федерации.

4. Раздел "План линейно-кабельного сооружения связи" состоит из плана, который выполняется на основе проектной, исполнительной учетно-технической документации, и топографических планов в масштабе, позволяющем идентифицировать местонахождение данного объекта. Для изготовления Плана линейно-кабельного сооружения могут быть использованы материалы геодезической контрольно-исполнительной съемки: плана объекта масштаба 1:500 с указанием поворотных и характерных точек со штампом приемки выполненных работ и каталога координат поворотных и характерных точек объекта с указанием расстояний между ними. Продольный профиль объекта с указанием вертикальных изломов и обозначением абсолютных отметок и глубин залегания объекта, и расстояний между поворотными и характерными точками, в данном случае предоставляется Заявителем при его наличии.

При этом физическая цепь (кабель) отображается на плане линейно-кабельного сооружения связи схематично.

5. Раздел "Экспликация к плану линейно-кабельного сооружения связи" заполняется по данным проектной, исполнительной учетно-технической и бухгалтерской документации на линейно-кабельное сооружение связи. Экспликация элементов объекта, в которую вносятся сведения о наименовании элементов, их технических характеристиках (год постройки, количество ниток, материал, диаметр, протяженность, опоры, колодцы, задвижки, и пр.) и характеристике местности, увязанных с номерами участков.

Элементами линейно-кабельного объекта, подлежащими описанию в разделе "Экспликация элементов линейно-кабельного объекта" технического паспорта являются трассы сетей линейных объектов, колодцы, камеры, врезки, вводы, выпуски, опоры - для всех видов линейных объектов, тоннелей, коллекторов, каналов совмещенной прокладки.

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости Инженерной сети осуществляется на основании данных визуального обследования доступных элементов Инженерной сети расчетным путем с применением удельных весов конструктивных элементов данного вида объекта, указанных в УПВС (сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости).

*Технический паспорт жилого дома* оформляется в следующем порядке:

1. Оформление титульного листа

При оформлении титульного листа технического паспорта соответствующие строки заполняются следующим образом:

"наименование ОТИ" - указывается полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства;

"адрес" - указывается почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование административного района (округа), наименование и тип населенного пункта (город, поселок), район города, наименование и тип улицы (переулка), номер дома, строение (корпус) или иной официально присвоенный адрес объекта;

"паспорт составлен по состоянию на" - указывается дата обследования объекта индивидуального жилищного строительства.

2. Заполнение раздела "Общие сведения".

При заполнении раздела "Общие сведения" соответствующие графы заполняются следующим образом:

фактическое использование - указывается "по назначению" или "не по назначению";

год постройки - указывается год ввода в эксплуатацию;

общая и жилая площади жилого дома - указываются площади в соответствии с экспликацией к поэтажному плану жилого дома;

число этажей надземной/подземной части - указывается численное значение по результатам обследования объекта в соответствии с действующими строительными-техническими нормативами;

примечание - заполняется в том случае, если имеются сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, отсутствует разрешение на строительство или имеются прочие сведения, имеющие существенное значение для учета объектов.

Заполнение раздела 1.1 "Ранее присвоенные (справочно)" обязательно в случае, если ранее объекту индивидуального жилищного строительства были присвоены инвентарный, кадастровый номера организацией технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Указываются адрес объекта, ранее присвоенные номера (инвентарный, кадастровый), литера объекта.

### 3. Заполнение раздела "Состав объекта"

При заполнении раздела 2 "Состав объекта" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1 - указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение (арабскими или римскими цифрами), присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

графа 2 - указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений (жилой дом, жилая пристройка, веранда, сарай и т.п.);

графы 5, 6, 7, 9, 10 - указываются данные измерений основного параметра (наименование параметра, единица измерения, количество единиц измерения):

- для зданий - общая площадь;

- для сооружений:

протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

объем (для объемных сооружений);

площадь (для площадных сооружений);

высота;

графа 8 - указывается площадь застройки в квадратных метрах для всех частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений;

графа 9 - указывается высота в метрах, для замощений и подземных сооружений не указывается;

графа 10 - указывается объем в кубических метрах, для замощений и линейно-протяженных сооружений не указывается.

### 4. Заполнение раздела "Сведения о правообладателях объекта"

Сведения о правообладателях объекта индивидуального жилищного строительства заполняются с учетом имеющейся информации в ОТИ и представленных собственником (или его представителем) документов.

При заполнении раздела 3. "Сведения о правообладателях объекта" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 4 - указывается право собственности или иные вещные права, а также реквизиты правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов. Эти реквизиты включают наименование документа, его серию и номер, дату выдачи и название учреждения, выдавшего документ;

графа 5 - указывается доля в праве в виде правильной простой дроби (в случае общей собственности), целое число (в случае одного собственника) или литера(ы) части здания, зарегистрированная за собственником.

#### 5. Заполнение раздела "Ситуационный план".

При наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется ОТИ в части недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства.

Не допускается при наличии кадастрового плана земельного участка проведение ОТИ повторных обмеров земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства.

Подготовка ситуационного плана ведется по данным измерений в натуре, с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

6. Заполнение раздела "Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства".

Все строки заполняются отдельно по жилому дому, вспомогательным строениям, сооружениям. В графах указывается площадь помещений, оборудованных каждым видом благоустройства.

#### 7. Заполнение раздела "Поэтажный план"

Составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного строительства в установленном порядке (Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утверждена Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 37 "Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации").

#### 8. Заполнение раздела "Экспликация к поэтажному плану жилого дома"

В экспликации к поэтажному плану жилого дома производится описание помещений, комнат и расчет площадей.

В строки экспликации вносятся все комнаты и помещения вспомогательного использования жилого дома.

Комнаты и помещения вспомогательного использования указываются в следующей последовательности: упорядочивание по литере (в алфавитном порядке), возрастанию этажа, номера помещения, номера комнаты.

При заполнении раздела "Экспликация к поэтажному плану жилого дома" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1 - указывается литера объекта индивидуального жилищного строительства, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 2 - указывается номер этажа, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования. При отсутствии нумерации этажа (мезонин, подвал, цокольный этаж) в столбце указывается наименование этажа;

графа 3 - указывается номер помещения по поэтажному плану, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 4 - указывается номер комнаты или помещения вспомогательного использования по поэтажному плану;

графа 5 - указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

графа 6 - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования вне зависимости от их вида;

графа 7 - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в общую площадь;

графа 8 - указывается площадь жилой комнаты;

графа 9 - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в подсобную площадь помещения;

графа 10 - указывается площадь помещений вспомогательного использования, не включенных в общую площадь жилого помещения (балконов, лоджий, террас, веранд);

графа 12 - указывается высота комнаты или помещения вспомогательного использования по внутреннему обмеру;

графа 13 - указывается отметка о наличии самовольно перестроенной или перепланированной площади;

графа 14 - указывается дополнительная необходимая информация о комнате или помещении вспомогательного использования.

В итоге по этажу подсчитывается: площадь всех помещений этажа (сумма по графе 6), общая площадь этажа (сумма по графе 7), жилая площадь этажа (сумма по графе 8).

В итоге по зданию (по части здания - литере) подсчитывается площадь всех помещений здания (сумма по графе 6), общая площадь здания (сумма по графе 7), жилая площадь здания (сумма по графе 8).

9. Заполнение раздела "Отметки об обследованиях".

Указываются дата инвентаризации, ФИО и подпись исполнителя работ; ФИО и подпись лица, осуществившего контроль.

Для внесения в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства составляется расчетно-инвентаризационная ведомость.

Расчетно-инвентаризационная ведомость состоит из трех форм:

форма 1. Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений;

форма 2. Техническое описание и определение физического износа;

форма 3. Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений.

Образцы вышеперечисленных инвентаризационных документов приведены в приложении к Теме 4.

### **3. Сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.**

Статистическое наблюдение (статистический учёт) за объектами капитального строительства обеспечивает получение научно обоснованных данных, необходимых для составления и контроля текущих и перспективных планов развития городов и других населённых пунктов. Собираемые статистические сведения должны быть достоверными и с полным охватом всей совокупности изучаемых экономических явлений в городском строительстве и хозяйстве. Эти требования находят отражение в программах статистического наблюдения, инструкциях по заполнению статистических формуляров, а также в руководящих указаниях центральных статистических органов.

В капитальном строительстве применялись различные формы статистического наблюдения, которые имели неодинаковое значение на отдельных исторических этапах развития. До конца 1930 г. большая часть статистических сведений о капитальном строительстве основывалась на материалах так называемой регистрации строительства. Сущность регистрации строительства заключалась в том, что каждый строящийся объект регистрировался в местной статистической организации, для чего заполнялся соответствующий статистический формуляр с указанием строящегося объекта производственная мощность объекта, сметная стоимость и другие сведения. После окончания строительства в этом же бланке указывались дополнительные сведения и вносились изменения в первоначально указанные сведения.

Регистрация строящихся объектов недвижимости по своей сути не представляла собой форму текущего или периодического наблюдения, не имела полного охвата совокупности строек и объектов. Другая часть сведений об объектах капитального строительства собиралась при проведении переписей населения, различных обследований по промышленности, которые, как правило, организовывались отдельными ведомствами.

Статистическая отчетность по объектам капитального строительства систематически совершенствовалась и изменялась в соответствии с задачами и направлениями развития народного хозяйства, его управлением и планированием.

В настоящее время формы статистического наблюдения достигли высокого уровня организации и практически решает все основные задачи,

стоящие перед государственной статистикой. Работа по получению и контролю статистических данных выполняется городскими, областными и краевыми статистическими управлениями, а в отдельных случаях и центральными органами статистики. Методологическое руководство организацией статистического наблюдения, т. е. установление данных, которые надлежит получить, порядок, периодичность, место, время и способы их получения, осуществляется Росстатом.

Государственная статистическая отчетность является самым значительным по важности и масштабам (охвату) источником получения информации по капитальному строительству. Организация и построение отчетности соответствуют задачам статистики капитального строительства, сущности ее объекта и предмета изучения, формам и принципам управления, планирования и организации капитального строительства.

Система отчетности для государственной статистики капитального строительства представляет собой две группы форм отчетов:

по капитальным вложениям;

по строительству как отрасли народного хозяйства.

Кроме того, в составе отчетности по строительству выделяется самостоятельная подгруппа по проектно-изыскательской деятельности.

Отчетность по капитальным вложениям и по строительству различается как составом и характером отчетных единиц, так и содержанием программ их обследования. Организация статистического наблюдения начинается с составления списков отчетных единиц, т. е. перечня всех действующих предприятий, учреждений и организаций, которые должны представлять отчетность о своей деятельности в органы статистики и вышестоящие по подчиненности ведомства.

Основной отчетной единицей по капитальным вложениям является застройщик (заказчик), т. е. предприятие, учреждение и организация, юридически уполномоченные государством или общественными организациями представлять заказчика и осуществлять капитальные вложения.

При этом каждая стройка должна быть внесена в титульный список, представляющий собой официальный документ, содержащий перечень. Титульные списки утверждаются в установленном порядке и являются официальным разрешением на юридическое существование стройки и застройщика. Титульные списки строек становятся неизменными плановыми документами на весь период строительства.

Правом быть застройщиком наделены все промышленные, сельскохозяйственные и транспортные предприятия, строительные, снабженческие и другие организации, а также министерства, ведомства и бюджетные учреждения, имеющие административно-хозяйственную самостоятельность. Застройщиками условно считают и такие предприятия, учреждения и организации, которые осуществляют капитальные вложения только на приобретение оборудования, машин и хозяйственного инвентаря

без участия строительства. Они тоже выступают в качестве отчетных единиц в статистическом наблюдении.

Органы и организации технической инвентаризации в целях проведения государственного статистического учёта также осуществляют сбор и представление в органы государственного статистического учёта сведения об объектах капитального строительства.

Одной из представляемых организациями технической инвентаризации форм отчётности являются Сведения о построенных населением индивидуальных жилых домах, которая представляется в соответствии с Постановлением Федеральной службы государственной статистики от 26.12.2006 г. № 84 «Об утверждении Порядка заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения № 1-ИЖС (срочная) "Сведения о построенных населением индивидуальных жилых домах"».

Информацию по форме № 1-ИЖС (срочная) представляют: органы исполнительной власти городов, поселков, районов, муниципальных образований; организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости или его территориальными органами на осуществление деятельности по технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, а также органы государственного кадастрового учёта.

Форма № 1-ИЖС (срочная) составляется отдельно по индивидуальным жилым домам, построенным в городской местности (городах и поселках городского типа) и сельской местности. Информация по этой форме представляется ежемесячно за отчетный (чистый) месяц.

Отчитывающаяся организация в кодовой части формы в обязательном порядке проставляет код Общероссийского классификатора предприятий и организаций (ОКПО) на основании Уведомления о присвоении кода ОКПО органами государственной статистики.

Данные приводятся в тех единицах измерения, которые указаны в форме.

Основаниями для заполнения формы государственного статистического наблюдения № 1-ИЖС (срочная) являются:

- данные формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698;
- данные формы технического паспорта на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 г. № 244;
- данные форм "Технического паспорта домовладения" и "Технического паспорта здания (строения)" (приложения 11, 12 "Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации", утвержденной приказом Министерства по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 N 37);

- записей в похозяйственных книгах, ведущихся в местных органах исполнительной власти в сельской местности.

В форме государственного статистического наблюдения № 1-ИЖС (срочная) отражаются сведения:

- по завершенным строительством жилым домам, построенным населением за счет собственных и привлеченных средств, в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и земельных участках, расположенных в черте поселений и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебных земельных участках). Сведения отражаются по отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более, чем три, застройщиками которых выступали физические лица;

- по завершенным строительством жилым домам, построенным фермерскими (крестьянскими) хозяйствами

- по пристройкам и надстройкам к ранее построенным жилым домам, находящимся в частной собственности граждан.

В отчет по форме № 1-ИЖС (срочная) не включаются данные по зданиям, пригодным только для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан - дачам, летним садовым домикам и охотничьим домикам; юртам, чумам, вагонам и другим приспособленным для временного проживания помещениям; жилым зданиям, переоборудованным из нежилых; помещениям, временно приспособленным под жилье; не завершенным строительством жилым домам; отремонтированным (введенным после ремонта) жилым домам, кроме домов, где производилось возведение капитальных стен здания; жилым домам, построенным сельскохозяйственными и другими организациями и зачисленным в их основные фонды; жилым домам, застройщиками которых выступали организации (юридические лица), построенным для продажи или передачи в собственность населения, в том числе с участием средств федерального бюджета; жилым домам и квартирам, построенным организациями по договорам инвестирования (долевому участию), в которых частное лицо - покупатель квартиры выступает соинвестором строительства жилья и вносит средства до начала или на стадии строительства; жилым домам и квартирам, построенным в рамках подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, когда формой государственной поддержки обеспечения граждан жильем является предоставление им за счет средств федерального бюджета субсидии на приобретение жилья, право на получение которой удостоверяется жилищным сертификатом.

Сведения по жилым домам отражаются за тот период (месяц), в котором был впервые подтвержден факт их создания (ввода) по одному из вышеперечисленных оснований

При составлении формы № 1-ИЖС (срочная), во избежание двойного учета, необходимо определить, имел ли место факт регистрации в предыдущие периоды указанных объектов индивидуального жилищного строительства органами исполнительной власти городов, поселков, районов, муниципальных образований, организациями технического учета и технической инвентаризации (БТИ). Так, например, если дом, на который в отчетном периоде оформлен технический паспорт, был ранее зарегистрирован в документах похозяйственного учета местными органами исполнительной власти в сельской местности, или на него был составлен акт приемки в эксплуатацию, то сведения по этому дому в отчет по форме № 1-ИЖС (срочная) за отчетный период не включаются.

По строке 01 формы № 1-ИЖС (срочная) в число построенных населением жилых домов включаются законченные строительством вновь возведенные жилые дома, а также дома, построенные заново взамен пришедших в негодность старых зданий на том же месте, факт создания (ввода) которых подтвержден разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, Технический паспорт на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, Технический паспорт домовладения.

Реконструированные жилые дома, пристройки, надстройки к ранее построенным жилым домам по этой строке не отражаются.

По строке 02 показывается количество квартир в построенных населением домах, которое при заполнении формы N 1-ИЖС (срочная) определяется включая квартиры в многоквартирных жилых домах. По домам, предназначенным для проживания одной семьи в форме отражается 1(одна) квартира.

По строке 10 показывается общая площадь построенных населением жилых домов, в которую включается общая площадь жилых помещений в введенных жилых домах, а так же площадь пристроек и надстроек. В общую площадь жилых помещений включаются площади всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадей лоджий и балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с понижающим коэффициентом. В тех случаях, когда пристройка (надстройка) не увеличивает числа квартир в доме, учитывается только их общая площадь.

В общую площадь жилых помещений не включается площадь:

- лестничных клеток;
- занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами;
- отдельно стоящих кухонь, бань, сараев, беседок и т.п.

## ТЕМА 5

### **Техническая инвентаризация изменений характеристик объектов капитального строительства**

Вопросы:

1. Плановая техническая инвентаризация объектов учета, выявление произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражение этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах.
2. Исчисление физического износа объектов капитального строительства.

#### **1. Плановая техническая инвентаризация объектов учета, выявление произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражение этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах.**

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства осуществляется технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

Для проведения технической инвентаризации изменений характеристик объектов капитального строительства заинтересованными лицами в орган (организацию) технической инвентаризации представляются следующие документы:

- 1) гарантийное письмо (для юридических лиц) или заявление (для физических лиц);
- 2) документ, удостоверяющий личность;
- 3) при необходимости: документы, подтверждающие право действовать от имени другого лица;
- 4) свидетельство о регистрации прав собственности на объект;

- 5) проектная документация по перепланировке (переоборудованию) помещений;
- 6) разрешительные документы на проведение перепланировки (переоборудования), оформленные в установленном порядке:

- для жилых помещений и нежилых помещений в жилых домах: акт приемки завершенных работ,

- для объектов нежилого назначения (помещений в отдельно стоящих нежилых зданиях) при учёте изменений технических или качественных характеристик объекта капитального строительства организация технической инвентаризации при подготовке технической документации руководствуется статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При отсутствии сведений о соблюдении требований Градостроительного кодекса РФ строительства организация технической инвентаризации проставляет в учетно-технической документации штамп «Сведениями о соблюдении требований п.4 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации \_\_\_\_\_ не располагает».

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах учета осуществляются организациями БТИ на платной основе, по месту нахождения объекта недвижимости.

Все изменения местоположения, классификации, границ, состава, учетных показателей, стоимости, износа и принадлежности инвентарного объекта, выявленные в ходе плановых и разовых инвентаризационно-технических мероприятий, подлежат документальному оформлению и внесению в инвентарное дело.

Целью внесения изменений является получение информационной модели (фотографии) инвентарного объекта на конкретную дату.

При внесении изменений в технический паспорт, прежняя соответствующая запись (раздел, строка или позиция паспорта) гасится, а рядом со штампом "погашено" ставится штамп (или рукописная запись).

Изменения инвентарных дел поэтажных планов, не требующих полного перечерчивания, должны отражаться в отдельно вычерчиваемых листах-фрагментах плана (листы-накладки на прозрачной кальке, листы-накладки на плотной бумаге, клапаны и т.д.) так, чтобы:

- сохранялась возможность просмотра прежних линий и контуров,

- обеспечивалось снятие копий планов как до, так и после отражения изменений,

- обеспечивалась сохранность фрагмента плана.

Внесение графических изменений непосредственно в ранее составленные планы (фрагменты плана) запрещается.

При составлении нового технического паспорта, новых инвентарных и поэтажных планов старые инвентаризационные документы гасятся, а к новому паспорту прикладывается новая ведомость текущих изменений.

При внесении изменений в технический паспорт прежняя соответствующая запись (раздел, строка или позиция паспорта) гасится, а рядом со штампом "погашено" ставится штамп (или рукописная запись) "см. изменение N\_\_\_\_\_".

В инвентарных делах результаты текущей инвентаризации отражаются путем добавления новой информации к имеющейся. Изменения, возникшие в связи с изменением инструкции, а не в связи с изменением объекта, вносятся в ведомость, а затем и в паспорт.

Документальное оформление изменений производится путем внесения текстовых записей в ведомость текущих изменений и изготовлении при необходимости новых планов или отдельных фрагментов планов (чертежей).

Все текущие изменения вписываются в ведомость текущих изменений в хронологическом порядке их выявления под соответствующим номером.

Изменения в экспликацию инвентарных и поэтажных планов вносятся путем гашения старой записи и внесением новой записи в дополнительные строки экспликации. Погашенная запись должна содержать ссылку на номер новой записи и сопровождаться указанием даты внесения изменений.

Если возникшее изменение касается записи уже внесенной в ведомость текущих изменений, то прежняя запись в ведомость гасится аналогично записи в паспорте и с ссылкой на номер новой записи.

Ссылка на номер записи, имеющаяся в техническом паспорте, при этом сохраняется.

Изменения стоимости и износа инвентарного объекта и его частей вносятся в ведомость изменений и технический паспорт только на основании новой сводной ведомости расчета стоимости и износа. Вносить изменения в ранее составленные расчеты стоимости и износа запрещается.

Вносить изменения в ранее составленные акты технического обследования и другие полевые материалы категорически запрещается.

Текущие изменения принадлежности объекта и наименований владельцев в ведомость текущих изменений и паспорт только на основании записей в книге регистрации, а не основании документов, имеющих в деле.

Техническое обследование объекта капитального строительства производится с целью определения текущего технического состояния конструкций здания или сооружения, выявления дефектов и определения пригодности и работоспособности строительных конструкций, определения возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации или выработки рекомендаций по их восстановлению и усилению.

Техническое обследование зданий проводится, в частности, в следующих случаях:

- оценка физического износа конструкций и инженерных систем;
- определение состояния конструкций вследствие аварий (залив, пожар и т. д.);
- обследование конструкций на предмет последующей перепланировки помещений здания (в т.ч. и квартир);
- при планируемом капитальном ремонте здания;
- при модернизации или реконструкции здания;
- при возобновлении незавершенного строительства;
- при выявлении причин деформаций строительных конструкций (стен, перекрытий, колонн т.д.);
- при контроле состояния зданий и сооружений в процессе плановых и внеочередных осмотров;
- при создании исполнительной документации на "самострой".

Техническое состояние зданий определяется путем обследования в натуре и документальной фиксации выявленных признаков износа в Акте обследования. Поскольку техническое состояние здания определяется техническим состоянием его конструктивных элементов (техническим состоянием фундаментов, стен, перекрытий и т.д.), то в инвентарных документах описание технического состояния здания приводится путем последовательного перехода от описания отдельных конструкций к техническому описанию образуемого ими строения.

Акт обследования зданий, сооружений или конструкций только фиксирует состояние объекта на момент проведения экспертизы, а также наличие или отсутствие нарушений правил эксплуатации здания, сооружения или конструкции. В акте обследования зданий в письменной форме фиксируются все выявленные нарушения и дефекты. В акте описывается состояние фасада, отмостки, кровли, лестниц и входов в здание, состояние внутренних стен, полов, перегородок, состояние окон, дверей, состояние сантехнических узлов. В случае выявления трещин, недопустимой деформации конструкций здания, проседаний фундамента и других деструктивных явлений заказывается техническое обследование здания в специализированной организации с выявлением причин и рекомендациями их дальнейшим устранением. Как правило, акт служит исходным документом для выполнения сметного расчета для текущего ремонта.

Акт обследования зданий, оформленный в соответствии со всеми требованиями и стандартами, может использоваться для предъявления в органы исполнительной власти и в суды.

Форма акта обследования может быть различная в зависимости от вида объекта: жилое, производственное или административное. Акт технического обследования составляется на каждый функционально самостоятельный объект, поименованный в экспликации к плану, в том числе: на основное строение и на строения и сооружения благоустройства. Акт технического

обследования составляется при непосредственном обследовании в натуре в присутствии владельца.

Акт технического обследования предусматривает описание состояния и признаков износа конструкций в следующей последовательности:

- 1) фундаменты и опорные конструкции;
- 2) рабочие (несущие) конструкции. Для зданий - каркас, несущие стены, перекрытия. Для передаточных устройств - конструкции этих устройств (трубопроводов, кабелей и др.);
- 3) ограждающие конструкции;
- 4) защитные покрытия и кровли;
- 5) конструкции обустройства (балконы, ограждения, козырьки, навесы);
- 6) рабочие поверхности конструктивных элементов, в т.ч. отделочные слои.

Признаки физического износа вносятся в Акт технического обследования условными знаками по номенклатуре, принятой для расчетов физического износа. Акт технического обследования должен позволять произвести расчет физического износа другими специалистами без выхода в натуре и осуществить контроль изменчивости признаков износа во времени путем сопоставления актов обследования при последовательных инвентаризациях.

Акт подшивается при формировании инвентарного дела. Копии актов технического обследования могут выдаваться владельцу по его запросу. Вносить изменения в ранее составленные акты технического обследования и другие полевые материалы категорически запрещается.

Работы по текущей инвентаризации зданий и сооружений при необходимости дополняются работами по текущей инвентаризации земельного участка.

При выполнении работ по текущей инвентаризации и отсутствии изменений в характеристиках объекта в состав работ включается обследование, оформление инвентарного дела, изготовление копий, пересчет инвентаризационной стоимости объекта в ценах текущего года (при необходимости) и заверение технического паспорта на здание (сооружение).

## **2. Исчисление физического износа объектов капитального строительства и расчёт стоимости объекта капитального строительства.**

Итоговой оценкой технического состояния объекта капитального строительства является показатель физического износа.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ как показатель утраты части качества объекта количественно выражается в сумме затрат на его восстановление (ремонт) до первоначального состояния. Физический износ выражается в рублях, как сумма износа, или в долях (процентах), рассчитываемых из соотношения затрат на ремонт до первоначального состояния к первоначальной стоимости объекта и понимаемых как доля утраченных свойств.

Расчеты физического износа строений и сооружений производятся только на основании акта технического обследования, одновременно с расчетами стоимости, и отражаются в соответствующей ведомости.

### АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Наименование инвентарного объекта \_\_\_\_\_

Наименование строений, сооружений \_\_\_\_\_

№ № п/п	Литера строений, сооружений	Описание элементов, частей строений и признаков износа	Физический износ, %	Удельный вес элемента, части строения (по стоимости)

Подписи владельцев

Подписи исполнителей

Расчет физического износа производится одним из следующих методов:

а) расчетом затрат на ремонт объекта до первоначального состояния (путем составления сметы в тех же ценах, в каких определена восстановительная стоимость). Процент физического износа рассчитывается из соотношения затрат на ремонт к восстановительной стоимости;

б) расчетом стоимости материалов, требуемых для ремонта, до первоначального состояния к стоимости материалов, затраченных на первоначальное строительство (в сопоставимых ценах). Процент физического износа рассчитывается из соотношения стоимости материалов;

в) отнесением физического срока эксплуатации объекта "Тф" к общему сроку эксплуатации "То". Общий срок эксплуатации определяется как сумма

фактического и предполагаемого срока эксплуатации "Тп" (до перехода объекта в непригодное состояние), определяемого экспертным путем.

г) экспертным путем. Физический износ в этом случае определяется как среднеарифметическая величина;

д) средневзвешенным (по стоимости) суммированием износа конструктивных частей, образующих объем. При этом износ части определяется по одному из вышеназванных методов, а ее вес - как доля в стоимости объекта. Применение этого метода предусматривает наличие нормативных таблиц определения износа элементов (по признакам их износа), что ограничивает область использования метода. При отсутствии нормативных таблиц метод можно применять при введении лишь двух альтернативных признаков (годен/непригоден), относимых к конструктивным частям известной стоимости.

Выбор того или иного метода расчета физического износа определяется навыками и опытом исполнителей.

До расчёта физического износа производится визуальное обследование объекта капитального строительства. Визуальное обследование проводят для предварительной оценки технического состояния строительных конструкций по внешним признакам и для определения необходимости в проведении детального инструментального обследования.

Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.). Устанавливают наличие аварийных участков, если таковые имеются.

По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов. Зафиксированная картина дефектов и повреждений (например: в железобетонных и каменных конструкциях - схема образования и развития трещин; в деревянных - места биоповреждений; в металлических - участки коррозионных повреждений) является достаточной для оценки состояния конструкций и составления заключения.

Если результаты визуального обследования окажутся недостаточными для решения поставленных задач, то проводят детальное инструментальное обследование. В этом случае, при необходимости, разрабатывается программа работ по детальному обследованию.

При обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, необходимо проведение инженерно-геологического исследования, по результатам которого может потребоваться не только восстановление и ремонт строительных конструкций, но и укрепление оснований и фундаментов.

Детальное инструментальное обследование в зависимости от поставленных задач, наличия и полноты проектно-технической документации, характера и степени дефектов и повреждений может быть сплошным(полным) или выборочным.

Сплошное обследование проводят, когда:

- отсутствует проектная документация;
- обнаружены дефекты конструкций, снижающие их несущую способность;
- проводится реконструкция здания с увеличением нагрузок (в том числе этажности);
- возобновляется строительство, прерванное на срок более трех лет без мероприятий по консервации;
- в однотипных конструкциях обнаружены неодинаковые свойства материалов, изменения условий эксплуатации под воздействием агрессивных среды или обстоятельств типа техногенных процессов и пр.

Выборочное обследование проводят:

- при необходимости обследования отдельных конструкций;
- в потенциально опасных местах, где из-за недоступности конструкций невозможно проведение сплошного обследования.

Если в процессе сплошного обследования обнаруживается, что не менее 20 % однотипных конструкций, при общем их количестве более 20, находится в удовлетворительном состоянии, а в остальных конструкциях отсутствуют дефекты и повреждения, то допускается оставшиеся непроверенные конструкции обследовать выборочно. Объем выборочно обследуемых конструкций должен определяться конкретно (во всех случаях не менее 10 % однотипных конструкций, но не менее трех).

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в «Правилах оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденных приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 года № 446. «Правила оценки физического износа жилых зданий» (далее - Правила) предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. Правила не распространяются на оценку физического износа зданий, пострадавших в результате стихийных бедствий.





Для основных строений, отапливаемых пристроек дополнительно указываются год постройки, число подземных, наземных этажей, год реконструкции (капитального ремонта).

В графе 2 приводится стандартный перечень базовых конструктивных элементов для объектов индивидуального жилищного строительства, сформированный с учетом методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

В случае, если для отдельных уникальных типов зданий, сооружений, прочих строений отсутствует принятая в установленном порядке группировка его базовых конструктивных элементов, такая группировка разрабатывается исполнителем инвентаризационных работ самостоятельно на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

Перечень базовых конструктивных элементов объекта индивидуального жилищного строительства устанавливается при обследовании. При наличии конструктивного элемента заполняются все графы (с 3-й по 9-ю); при отсутствии - графы 3, 4 не заполняются, графы 6 - 9 заполняются с проставлением нулей в соответствующих строках.

Графа 3. Указывается описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее).

Графа 4. Указывается характеристика технического состояния <\*> конструктивного элемента объекта индивидуального жилищного строительства - перечень имеющихся у него дефектов (повреждений, деформаций) с их количественной оценкой, позволяющей определить степень его физического износа в процентах согласно действующим методическим и инструктивным нормам.

Графа 5. Указывается удельный вес конструктивного элемента.

Удельные веса базовых конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта капитального строительства принимаются по оценочным таблицам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) для соответствующего объекта-аналога с применением необходимых поправочных коэффициентов либо определяются расчетным путем на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

Графа 8. Указывается количественное значение процента износа, соответствующее характеристике технического состояния.

Определение процента физического износа здания производится расчетно с применением удельных весов конструктивных элементов этого здания, указанных в соответствующем оценочном нормативе. Процент физического износа по каждому конструктивному элементу, выбранному из таблиц упомянутых выше Правил, умножается на удельный вес этого элемента (после применения поправки или ценностного коэффициента). В результате получаем физический износ отдельных конструктивных

элементов по отношению ко всему зданию. Суммированием полученных результатов определяется физический износ всего здания.

Если в расчетах были применены поправки или ценностные коэффициенты и вследствие этого сумма уточненных удельных весов конструктивных элементов не составляет 100, полученный процент физического износа на все здание следует уточнить (разделить на сумму уточненных удельных весов и для получения процента физического износа умножить на 100).

Физический износ холодных пристроек, вспомогательных строений и сооружений объекта технической инвентаризации допускается определять в целом по всему строению или сооружению без учета удельных весов их отдельных конструктивных элементов.

Если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

Если в таблице интервалу значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков, следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера, имеющих повреждения.

Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$\Phi_k = I \frac{\sum_{i=1}^n \Phi_i l_i}{P}$$

где:

$\Phi_k$  - физический износ конструкции, элемента или системы, %;

$\Phi_i$  - физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по табл.1-71, %;

$l_i$  - размеры (площадь или длина) поврежденного участка, кв.м или м;

$P$  - размеры всей конструкции, кв.м или м;

$n$  - число поврежденных участков.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_z = I \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} * l_i$$

где:

$\Phi^3$  - физический износ здания, %;

$\Phi_{к1}$  - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

$U$  - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей - по их сметной стоимости.

Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем - до 10%; для конструкций, элементов и систем - до 5%; для здания в целом - до 1%.

Физический износ внутренних систем инженерного оборудования зданий в целом должен определяться по табл. 64-71, приведенными в «Правилах оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденных приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 года № 446. На основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, физический износ системы следует уточнить расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов.

Физический износ газового и лифтового оборудования должен определяться в соответствии со специальными нормативными документами.

Ниже приведён Образец пообъектной ведомости расчёта стоимости и физического износа объекта капитального строительства.

#### ВЕДОМОСТЬ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ И ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

(Указать наименование отдельных строений и сооружений, входящих в состав инвентарного объекта, инв. N \_\_\_\_)

Литера строения/сооружения	№ строка расчёта	Восстановительная стоимость строения/сооружения, всего	Обоснование стоимости (§ укрупнённых сборников, норм, применённых)	В том числе по отдельным конструктивным элементам	Обоснование удельного веса и стоимости отдельных конструктивных элементов (§ укрупнённых)	Физический износ отдельных конструктивных элементов	Действительная стоимость отдельных конструктивных элементов	Примечание
----------------------------	------------------	--	--	---	---	---	---	------------

			при расчёте	Стоимость, руб.	Удельный вес	ных сборников, норм)	Руб.	%	Гр.5 - гр.8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО		Руб.		Руб.	100%		Руб.	%	Руб.	

Составил \_\_\_\_\_ Проверил \_\_\_\_\_

### Определение стоимости инвентарного объекта

*Первоначальная стоимость* инвентарного объекта, принимаемого на баланс, определяется по передаточному балансу, прилагаемому к акту передачи. В акте передачи должно быть указано, в сметных ценах какого года она определена.

Если объект не передается (т.е. не распределяется), а покупается, то стоимость объекта рассчитывается как восстановительная. Покупная цена (или иная указанная в договоре на отчуждение) учитывает затраты на эксплуатацию объекта и в инвентарной документации не отражается.

Восстановительную стоимость объекты получают также и в момент переоценки, проводимой по решению правительства или органов территориального управления (на день переоценки).

*Восстановительная стоимость* объекта - это стоимость строительства объекта-аналога в современных условиях. Восстановительная стоимость учитывает общественно необходимые (т.е. усредненные) затраты на строительство и определяется по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости соответствующих зданий, сооружений и передаточных устройств или по сметной стоимости строительной продукции. Затраты подрядчика (продавца) индивидуальные, не носят общественно необходимого характера и в инвентарной документации не отражаются.

Восстановительная стоимость объектов определяется:

- при наличии сметной документации - по объектным сметам. Если смета составлена в ценах 1969 г. (или ранее действовавших), то стоимость корректируется поправочными коэффициентами, утвержденными Госстроем РСФСР и его территориальными подразделениями;

- при отсутствии сметной документации - по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969 г. (или ранее действовавших), с последующим пересчетом в действующие сметные цены с использованием названных поправочных коэффициентов.

Восстановительная стоимость инвентарного объекта рассчитывается как сумма восстановительных стоимостей объектов, входящих в его состав (основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств).

Итоговое значение восстановительной стоимости инвентарного объекта предлагается для согласования владельцу и утверждается руководителем БТИ вне зависимости от мнений сторон.

*Инвентарная стоимость* - это всегда восстановительная стоимость. В денежном выражении основные фонды характеризуются стоимостью, продукция - себестоимостью, объекты в эксплуатации - затратами на эксплуатацию, товары - ценой. Расчеты себестоимости, затрат на эксплуатацию и цен на товары к задачам технической инвентаризации не относятся.

*Остаточная стоимость* объекта (разница между балансовой стоимостью и суммой начисленного износа) в инвентарных документах не отражается.

*Действительная стоимость* объекта рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью и суммой фактического износа.

Результаты расчета стоимости отражаются в объектных ведомостях и сводной ведомости расчета стоимости и физического износа инвентарного объекта.

На основе объектных ведомостей составляется сводная ведомость расчета стоимости и износа инвентарного объекта.

**СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ И ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА  
ИНВЕНТАРНОГО ОБЪЕКТА ИН. N\_\_\_\_\_**

№ п/п	Литера строений сооружений	Восстановительная стоимость строений сооружений Руб.	Физический износ строений сооружений		Действительная стоимость строений сооружений Руб.	примечания
			Руб.	%		
1	2	3	4	5	6	7
	Итого по инвентарному объекту			<i>Сумма граф 4 делённая на сумму граф 3, умноженная на 100</i>	<i>Сумма граф 3 минус сумма граф 4</i>	

Составил (подпись, дата)

Проверил (подпись, дата)

Расчеты стоимости и физического износа, а также ведомости расчета стоимости и износа являются рабочими документами БТИ и выдаче не подлежат.

Результаты расчетов стоимости и физического износа отражаются в техническом паспорте и ведомости текущих изменений.

## ПРИМЕРЫ ОЦЕНОК ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКЦИИ, ЭЛЕМЕНТОВ, СИСТЕМ И ЗДАНИЯ В ЦЕЛОМ

### **Пример 1. Оценка физического износа отдельных участков конструктивного элемента.**

I. При обследовании деревянных сборно-щитовых стен выявлены следующие признаки износа: 1-й участок - искривление линии цоколя, щели между щитами, гниль в отдельных местах, перекося щитов местами. Повреждения на площади около 30%; 2-й участок - заметное искривление цоколя, гнили и других повреждений нет; 3-й участок - щели между щитами, повреждение древесины гнилью на площади до 30%

При оценке физического износа в соответствии с п.1.2 Правил и табл.6 принимаем: 1-й участок - 40% (наличие всех признаков, приведенных в табл.6 для интервала 31-40%); 2-й участок - 31% (наличие одного из приведенных в табл.6 признаков для того же интервала), округляем до 30%; 3-й участок - 35% (наличие двух признаков, приведенных в табл.6 для того же интервала).

II. При обследовании полов из керамической плитки выявлено отсутствие отдельных плиток и местами их отставание на площади 43% от всей осмотренной площади пола.

По табл.49 определяем, что значение физического износа пола находится в интервале 21-40%, с распространением повреждений на площади от 20 до 50%.

Для оценки физического износа осмотренного участка производим интерполяцию значений. Размер интервала значений физического износа 21-40% составляет 20%. Размер интервала 20-50% площади повреждения, характерной для данного интервала значений физического износа составляет 31%.

Изменение физического износа с увеличением площади повреждения на 1% составит 20/30%.

Физический износ участка, имеющего повреждения на площади 43%, определяем путем интерполяции:  $21 + 20/30 \times 23 = 35,8\%$ .

Округляя значение, получим физический износ участка пола 35%.

### **Пример 2. Оценка физического износа конструктивного элемента с учетом удельного веса участков, имеющих различное техническое состояние.**

Требуется определить физический износ ленточных бутовых фундаментов каменного четырех-секционного здания.

При осмотре установлено: 1. Фундаменты под тремя секциями имеют признаки, соответствующие 30% износа. 2. Фундаменты под четвертой торцевой секцией имеют признаки, соответствующие 50% износа.

Заполняем рабочую таблицу.

Наименование участков	Удельный вес участка к общему объему элемента, % ( $P_i/P_k$ ) * 100	Физический износ участков элементов, % $\Phi_i$	Определение средневзвешенного значения физического износа участка, %	Доля физического износа участка в общем физическом износе элемента, %
<b>Фундаменты</b>				
1. Под секциями № 1, 2, 3	70	30	$(70/100) \times 30$	21
2. Под секцией № 4	30	50	$(30/100) \times 50$	15
ИТОГО	100			$\Phi_k = 36$

Округляя величину износа до 5%, получаем физический износ фундамента, равный 35%.

### **Пример 3. Оценка физического износа полов из различных материалов.**

Требуется определить физический износ полов в здании, имеющем три типа полов: паркетные - в жилых комнатах и коридорах; дощатые - в кухнях и метлахские плитки - в санузлах. Износ всех типов полов неодинаков в различных группах квартир. Удельный вес участков с полами каждого типа определяем по проекту или по замерам на объекте.

Заполняем рабочую таблицу.

Наименование участков	Удельный вес участка к общему объему элемента, % ( $P_i/P_k$ ) * 100	Физический износ участков элементов, % $\Phi_i$	Определение средневзвешенного значения физического износа участка, %	Доля физического износа участка в общем физическом износе элемента, %
<b>Паркетные полы</b>				
В спальнях	25	30	$(25/100) \times 30$	7,5
В общих комнатах 1-ый участок	12	50	$(12/100) \times 50$	6
То же 2-ой участок	28	40	$(28/100) \times 40$	11,2

В коридорах	10	60	$(10/100) \times 60$	6
ИТОГО	75			30,7
Дощатые полы				
1-ый участок	10	50	$(10/100) \times 50$	5
2-ой участок	5	40	$(5/100) \times 40$	2
ИТОГО	15			7
Полы из метлахской плитки				
1-ый участок	6	30	$(6/100) \times 30$	1,8
2-ой участок	4	50	$(4/100) \times 50$	2
ИТОГО	10			3,8

Всего полы - 100%.  $\Phi_k = 30,7 + 7 + 3,8 = 41,5$ .

Округляя, получим износ полов 40%.

#### **Пример 4. Определение физического износа системы центрального отопления.**

Исходные данные: Дом полносборный, 5-этажный, срок эксплуатации - 18 лет. Система центрального отопления выполнена с верхней разводкой из стальных труб и конверторов.

При осмотре выявлено: капельные течи у приборов и в местах их врезки до 20%, большое количество хомутов на магистрали в техническом подполье (до двух на 10 м), имеются отдельные хомуты на стояках, замена в двух местах трубопроводов длиной до 2 м, значительная коррозия. Три года назад заменены калориферы и 90% запорной арматуры.

По табл.66 «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утверждённых приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 года № 446 такому состоянию системы соответствует износ 45%.

С учетом ранее выполненных замен отдельных элементов системы уточняем физический износ по сроку их эксплуатации (см. рис.4 и рекомендуемое прил.4 в «Правилах...»).

Заполняем расчётную таблицу.

Элементы системы	Удельный вес в восстановительной стоимости системы центрального отопления, %	Срок эксплуатации, лет по графику, %i	Физический износ элементов по графику, %	Расчетный физический износ, Фс, %
Магистрали	25	18	60	15
Стояки	27	18	40	10,8
Отопительные приборы	40	18	40	16
Запорная арматура	7	3	30	2,1
Калориферы	1	3	25	0,4
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>			<b>44,3</b>

Принимается физический износ системы 45%.

#### **Пример 5. Определение физического износа здания в целом.**

При обследовании крупнопанельного 5-этажного жилого здания проведена оценка физического износа всех конструктивных элементов и получены данные по оценке физического износа газового оборудования, который проводился специализированной организацией.

Удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. N 28 "Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов", М., 1970.

По таблице рекомендуемого «Правилами...» прил.2 определяем удельные веса по восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов, приведенных в сб. N 28.

Результаты оценки физического износа элементов и систем, а также определения их удельного веса по восстановительной стоимости сведены в таблице.

Наименование элемента здания	Удельные веса укрупнённых конструктивных элементов по сб.28, %	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.2 настоящего сборника, %	Расчётный удельный вес элемента, %	Физический износ элементов здания, %	
				По результатам оценки	Средневзвешенное значение физического износа
1. Фундаменты	4	-	4	10	0,4
2. Стены	43	86	37	15	5,55
3. Перегородки	43	14	6	20	1,2
4. Перекрытия	11	-	11	10	1,1
5. Крыша	7	75	5,25	35	1,8
6. Кровля	7	25	1,75	40	0,7
7. Полы	11	-	11	30	3,3
8. Окна	6	48	2,88	15	0,43
9. Двери	6	52	3,12	20	0,62
10. Отделочные покрытия	5	-	5	50	2,5
11. Внутренние сантехнические и электро-технические Устройства В том числе:	10				
- отопление	1,7	-	1,7	40	0,68
- холодное водоснабжение	0,4	-	0,4	25	0,1
- горячее водоснабжение	0,5	-	0,5	40	0,2
- канализация	3,6	-	3,6	30	1,08
- газоснабжение	1,1	-	1,1	15	0,17
- электроснабжение	2,7	-	2,7	15	0,4
12. Прочие	3				
- лестницы	-	31	0,93	20	1,86
- балконы	-	24	0,72	20	0,14
- остальное	-	45	1,35	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>100</b>		<b>22,27</b>

Полученный результат округляем до 1%, физический износ здания составляет 22%.

## Пример 6. Определение физического износа слоистой конструкции.

Требуется определить физический износ трехслойных панельных стен толщиной 35 см с утеплителем из цементного фибролита в доме со сроком эксплуатации 18 лет. В соответствии с указанием п.1.6 определяем физический износ панели по техническому состоянию и по сроку службы.

1). Оценка по техническому состоянию производится по таблице 14 «Правил.».

Стены из слоистых железобетонных панелей

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Незначительные повреждения отделки панелей, усадочные трещины, выбоины	Повреждения на площади до 10 %. Ширина трещин до 0,3 мм	0-10	Заделка трещин и выбоин
Выбоины в фактурном слое, ржавые потеки	Повреждения на площади до 15%	11-20	Заделка выбоин, ремонт фактурного слоя
Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности, следы протечек в помещениях	Ширина трещин до 1 мм. Протечки на площади до 10%	21-30	Герметизация швов, заделка трещин с восстановлением отделочных покрытий
Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзание в стыках	Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 20%	31-40	Восстановление защитного слоя, герметизация швов, заделка трещин, утепление части стыков
Горизонтальные трещины в простенках и вертикальные в перемычках, выпучивание бетонных слоев, протечки и промерзание панелей	Ширина трещин до 3 мм. Выпучивание до 1/200 расстояния между опорными участками панелей	41-50	Местное усиление отдельных простенков и перемычек, заделка трещин, герметизация швов, утепление части стен
Трещины в простенках и перемычках, разрушение (деструкция)	Ширина трещин более 3 мм	51-60	Замена утеплителя, усиление перемычек и простенков,

утеплителя, протечки и промерзание			герметизация швов и заделка трещин
Массовые трещины и деформации, разрушение и оседание утеплителя, протечки и промерзание панелей		61-70	Замена панелей

Получены результаты: 40% панелей имеет износ 35% и 70% имеет износ 20%.

Физический износ всех панелей определяется по формуле:

$$\Phi_c = 35 \times 30 / 100 + 20 \times 70 / 100 = 24,5\%$$

Округляем. Физический износ равен 25%.

2). Оценка по сроку службы.

Панель состоит из двух слоев железобетона и одного слоя цементного фибролита. Срок службы железобетонных слоев принимаем 100 лет, тогда при сроке эксплуатации 18 лет (см. график «Правил....») получим физический износ железобетонных слоев 23%.

Срок службы цементного фибролита в трехслойной панели принимаем 40 лет. Физический износ составит 35%.

По таблице рекомендуемого «Правилами.» прил.3 определяем коэффициент удельных весов слоев по восстановительной стоимости: =0,38 (оба слоя); =0,62.

По формуле определяем физический износ:

$$\Phi_c = 23 \times 0,38 + 35 \times 0,62 = 30,44\%$$

Округляем, физический износ по сроку службы составляет 30%.

В целом принимаем физический износ по большему рассчитанному значению, которое составляет 30%.

## **ТЕМА 6. Состав и содержание документов инвентаризации. Структура инвентарного дела.**

Вопросы:

1. Архивные фонды БТИ: учетно-техническая документация по объектам учета (технические паспорта и иная документация).
2. Состав и содержание инвентарного дела.

### **1. . Архивные фонды БТИ: учетно-техническая документация по объектам учета (технические паспорта и иная документация).**

В процессе деятельности органов и организаций технической инвентаризации составляются документы, содержащие сведения об объектах технического учёта и технической инвентаризации. Виды и разновидности документов, подготавливаемых в процессе работы, а также используемые в производственной деятельности и хранящихся в архивах БТИ, имеют различное назначение и состав включаемых в них сведений.

Основными документами, изготавливаемыми органами технической инвентаризации и основной Единицей хранения являются Инвентарные дела:

- инвентарное дело на домовладение, состоящее из одного или нескольких основных зданий, расположенных на отдельном земельном участке;
- инвентарное дело на отдельно стоящее основное здание, границы земельного участка которого не обособлены;
- инвентарные дела на другие объекты, учет которых ведется БТИ.

Периоды хранения инвентаризационно-технической документации установлены следующими документами:

- "Инструкция о порядке хранения и применения архива бюро технической сохранности" утвержденная приказом Министерства Коммунального надзора РСФСР от 12.01.71г. № 24;
- "Памятка о проведении учета жилищного реестра в Российской Федерации", принятая приказом Комитета Российской федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному надзору от 04.08.98г. № 37.

Находящиеся в архиве материалы оформляются в необходимом порядке, заключаются в твердые переплеты, прошиваются и пронумеровываются. Планы крупных форматов сброшюровываются и хранятся отдельно. На каждой из папок проставляется инвентарный номер

того дела, к которому папки относятся. Металлическое скрепление бумаг не допускается.

Инвентарное дело, например на домовладение, включает в себя три группы документов.

К первой группе относятся материалы, полученные в результате последней переписи, расположив их в деле в подобной последовательности:

- технический документ на домовладение (здание);
- план земельного участка;
- поэтажный план здания;
- экспликация к поэтажному плану.

Ко второй группе документов относятся все правоустанавливающие документы или копии с них, поочередно сброшюрованные в хронологическом порядке.

К третьей группе документов относятся:

- абрисы,
- журналы измерения площадей,
- технические документы, полученные в результате проведения обследований.

Документы располагаются в определённой последовательности в соответствии с номенклатурой дел конкретного органа (организации) технической инвентаризации.

Орган (организация) технической инвентаризации имеет утверждённую номенклатуру дел - это систематизированный список заголовков дел, заводимый ежегодно с записью даты и срока хранения. Организация деятельности и хранение документов в хранилище БТИ.

Статистические списки документов, подготовленных в ходе проведения технической инвентаризации, составляются исполнителем работ и вместе с инвентарным делом помещаются в соответствующий архив.

Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация, включающая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные инвентаризационные документы хранятся в архиве органа (организации) технической инвентаризации, а также в объединенном Государственном архиве.

Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду РФ, являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов РФ.

Технические паспорта, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам капитального строительства, включая

регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, образуют архивные фонды, которые относятся к государственной части Архивного фонда Российской Федерации и являются федеральной собственностью. Дела и документы архивных фондов не могут быть объектом сделок, в том числе сделок купли-продажи, за исключением случаев, указанных в федеральных законах. Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящиеся в архивных фондах, не выдаются.

В соответствии с п. 2.1 «Положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 05.04.2005 № 70, одним из основных требований для получения организацией технической инвентаризации аккредитации, является наличие у организации возможности соблюдения требований по подготовке и хранению технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации.

Ещё одним требованием аккредитации является возможность БТИ по предоставлению заинтересованным лицам сведений об объектах капитального строительства, установленных «Положением об организации в РФ государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 № 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов капитального строительства", и иными нормативными правовыми актами РФ.

Пунктом 14 Положения о государственном учете жилищного фонда в РФ, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 "О государственном учете жилищного фонда РФ", установлено, что учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные инвентаризационные документы хранятся в архиве БТИ.

#### *Организация работы архива БТИ.*

Архив бюро технической инвентаризации предназначается для хранения учетно-технической, оценочной и правоустанавливающей документации или копий с неё на объекты жилищного фонда и другие объекты, учет которых ведется БТИ.

Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью,

находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации. Отчуждение архивов не допускается.

Нормативной основой деятельности архива БТИ являются: "Инструкция о порядке хранения и пользования архивом бюро технической инвентаризации " утвержденная приказом Министерства Коммунального хозяйства РСФСР от 12.01.71г. № 13, "Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации", утвержденная приказом Министерства Российской федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98г. №37.

Должностные обязанности работника архива БТИ заключаются в следующем:

- обеспечивает сохранность и комплектование в установленном порядке инвентаризационно-технической и правоустанавливающей документации;
- ведёт учёт и соответствующую регистрацию имеющейся и поступающей в архив документации;
- выдаёт из хранилища персоналу БТИ документы и осуществляет контроль за возвратом дел в установленные сроки;
- подготавливает по указанию руководства БТИ информацию о составе, состоянии, стоимости и принадлежности основных фондов ЖКХ;
- подновляет пришедшие в ветхость инвентарные дела;
- выполняет иные работы по указанию руководства.

Работник архива БТИ должен знать:

- инструкции и положения о порядке хранения инвентаризационно-технической документации;
- основы технического черчения;
- содержание и порядок ведения формуляров, учета документации, инвентарной книги;
- правила внутреннего трудового распорядка, основы научной организации труда;
- правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной защиты.

Постоянному хранению в архиве подлежат:

- схематические планы городов, других поселений;
- инвентарные дела на домовладения, основные здания;
- инвентарные дела на объекты, учет которых ведется БТИ;
- инвентарные книги;
- реестровые книги;

- алфавитные карточки собственников зданий, жилых помещений (квартир);
- статистические карточки на домовладения, основные здания;
- статистические отчеты о жилищном фонде;
- книги учета инвентарных дел, переданных на хранение в государственные архивы;
- книги учета уничтоженных инвентарных дел;
- иные документы, относящиеся к деятельности бюро технической инвентаризации.

Материалы инвентаризации на здание (инвентарное дело, статистическая карточка на здание), алфавитная карточка на собственника, погашенные по причине прекращения права собственности на земельный участок при его выкупе (изъятии) для государственных и муниципальных нужд, сноса, пожара или другого стихийного бедствия, хранятся в архиве 3 года. По истечении этого срока, исчисляемого с момента возмещения стоимости домовладения (здания), основные показатели инвентарного дела записываются в книгу учета дел, переданных на хранение в государственные архивы.

Кроме инвентаризационных дел, хранящихся в архиве БТИ, подлежат хранению схематические планы городов, поселков, отдельно сброшюрованные материалы учета объектов.

Статистические карточки составляются исполнителем работ на каждое учетное основное строение и вместе с инвентарным делом сдаются в архив.

По каждому населенному пункту карточки хранятся в отдельных ящиках с расположением их по фондам принадлежности и в алфавитном порядке наименования улиц, переулков и т.д.

Материалы технических инвентаризаций подшиваются исполнителем в твердую корочку. Материалы подписываются бригадиром и начальником, сдаются технику архива БТИ, который записывает в соответствующих графах данные о нём в инвентарные книги.

Номер в инвентарной книге соответствует номеру на инвентарном деле.

Хранение инвентарных документов производится вертикально в папках-блоках.

Материалы, хранящиеся в архиве, выдаются следующему кругу лиц:

- по заявке начальника отдела (бригадира) со ссылкой на принятый к производству заказ;
- по предъявлению исполнителем заявки с резолюцией руководителя;

- по устному указанию руководства БТИ;
- главному инженеру (старшему должностному лицу) на прием посетителей.

Подбор и выдача документов производится техником архива, выдача оформляется с заполнением журнала учета выдачи и возврата дел. Когда дело возвращается в архив, техник архива просматривает наличие документов и при отсутствии нареканий по составлению и внешнему виду принимает его на хранение, а в журнале проставляется дата возврата дела.

Периодически не реже 1 раза в год, а так же при замещении техника архива по распоряжению руководства производится инвентаризация архива БТИ, в результате выявляется наличие и полнота дел, учитываются пришедшие в ветхое состояние документы и намечаются сроки их обновления. По состоянию на 01 января каждого года в инвентарной книге делается запись, свидетельствующая о количестве дел, хранящихся в архиве.

Инвентарные дела, утратившие свое значение в связи со сносом строений исключаются из инвентарной книги по данным обследования при этом в примечании инвентарной книге делается запись, объясняющая причину погашения дела. Дело, алфавитная и статистическая карточки изымаются со своих мест хранения и помещаются в специально отведенные места для хранения погашенных дел. Материалы, погашенные по причине сноса, пожара, и др. стихийного бедствия, в случае прекращения права пользования земельным участком, хранятся в архиве 3 года. По истечении этого срока основные показатели инвентарного дела записываются в книгу учета уничтоженных дел. При этом в графе 4 книги указываются все адреса, какие были присвоены в свое время этому объекту. На отобранные к уничтожению материалы прилагается акт Госархива о том, что объект не имеет архитектурной, исторической и культурной ценности и письменный отказ о принятии дела на хранение в Госархив. При выполнении данных условий на материалы составляется акт комиссией, назначенной начальником (руководителем) БТИ. Комиссия определяет способ уничтожения документации или передачи её в Государственный архив при получении согласия последнего.

Для размещения сохранности документов помещение архива БТИ должно быть изолированное, сухое, пожаробезопасное. Оконные проемы должны быть зарешечены, окна занавешены. Входные двери должны быть выполнены из металла с устройством запоров. Для размещения документов, помещение должно быть оборудовано стеллажами с ячейками, высота которых обеспечивает вертикальное хранение дел. Само помещение должно

быть хорошо освещено и оборудовано системой противопожарной сигнализации.

Хранение инвентарных дел очень ответственное дело, поскольку в соответствии с законодательством РФ архивы БТИ приравнены к государственным.

В архивах БТИ за многие десятилетия работы этих структур, многие заинтересованные лица могут найти документы, которые давно утрачены в других организациях и ведомствах. Это и документы на землю, и информация о предыдущих собственниках, и генеральные планы, и старые технические паспорта, благодаря которым можно отследить историю постройки объекта капитального строительства и многое другое.

## **2. Состав и содержание инвентарного дела.**

При проведении технической инвентаризации на каждый объект учета открывается инвентарное дело с соответствующим номером, под которым объект недвижимости заносится в Реестр объектов недвижимости. Инвентарный номер объекта недвижимости является частью кадастрового номера объекта недвижимости, который используется при ведении Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Инвентарное дело представляет собой технический паспорт с приложениями к нему, составленными на основании обследования, и пополняется инвентаризационно - технической документацией по мере проведения новых обследований в порядке регистрации текущих изменений.

Инвентарное дело хранится в архиве организации технической инвентаризации. Инвентарное дело подлежит передаче из архива БТИ на государственное хранение только по истечении 5 лет с момента прекращения существования объекта.

Инвентарный объект считается установленным (выявленным) с момента определения его состава и местоположения, зафиксированных в форме инвентарного плана и экспликации к нему. Таким образом, инвентарное дело является сводом систематизированных сведений о характеристиках объекта, отражающей изменения его состояния, с момента паспортизации до момента проведения последней инвентаризации. Состав показателей и объём характеристик объекта, хранящийся в инвентарном деле, необходим и достаточен органам государственной власти, местного самоуправления для выполнения возложенных функций по управлению объектами недвижимости.

Инвентарный план (план земельного участка, либо фотоплан в масштабе 1:500) с экспликацией к нему, составленной в учетных целях, является документом, достаточным для создания дела и сдачи его в архив на хранение.

Все дополнительные сведения, необходимые органам управления и владельцам объектов технической инвентаризации, а также иным заинтересованным лицам, должны вноситься по результатам последующих обследований или текущих инвентаризаций, проводимых как в плановом порядке, так и по разовым заявкам.

Инвентарное дело формируется в порядке, устанавливаемом действующими инструкциями и рекомендациями по работе архива БТИ, а также решениями руководителя БТИ. Полнота инвентарного дела (полнота учета) задаётся целями инвентаризации, а его качество определяется требованиями инструкций и деятельностью конкретного органа (организации) технической инвентаризации. Полный состав инвентарного дела (нормативная полнота) должен позволять документально обоснованное заполнение всех разделов, строк и позиций Технического паспорта на требуемую дату.

Все материалы инвентарного дела рекомендуется разделять на три группы документов:

- 1) материалы последней по хронологии инвентаризации;
- 2) правоустанавливающие документы и копии с них, зарегистрированные в книге регистрации;
- 3) полевые и расчетные материалы.

Хранение в инвентарном деле документов, не требуемых для решения задач инвентаризации, запрещается.

Руководство БТИ вправе установить любой порядок формирования инвентарного дела с учетом местных условий, обеспечивающих удобство хранения, обработки, корректировки и выдачи информации с наименьшими затратами, в том числе:

- формирование информации (текстовой и графической, или только текстовой) на машинных носителях, с обязательным дублированием носителя;

- формирование основного инвентарного дела из двух документов — технического паспорта с ведомостью текущих изменений и инвентарного плана (плана земельного участка, фотоплана) с экспликацией к нему, с отдельным поблочным формированием всей прочей информации в разрезе разделов паспорта.

В этом случае возможно формирование таких крупных инвентарных объектов как «населенный пункт», «фонд коммунальной собственности», «район» и др.

При традиционном хранении информации на бумажных носителях, в твердой копии, с разбивкой документов на три группы, формирование инвентарного дела должно исключать искажение и порчу материалов путем исправления ранее допущенных ошибок или неточностей. С этой целью, подшивка материалов в дело должна производиться в хронологической последовательности их поступления на хранение так, чтобы их извлечение из дела было невозможно, а выдача инвентарного дела исполнителям в полном объеме (кроме материалов первой группы хранения) ограничивалась. Все выявленные ошибки и неточности должны вноситься как текущие изменения.

Инвентарное дело на домовладение разделяется на три группы документов.

К первой группе относятся материалы, составленные в результате последней инвентаризации, их расположение в деле осуществляется в такой последовательности:

- технический паспорт на домовладение (здание);
- план земельного участка;
- поэтажный план здания;
- экспликация к поэтажному плану.

Ко второй группе относятся все правоустанавливающие документы или копии с них, отдельно сброшюрованные в хронологическом порядке, по мере поступления их в БТИ.

К третьей группе относятся абрисы, журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предыдущих обследований (инвентаризаций), расположенные в указанной выше последовательности.

Все изменения характеристик инвентарного объекта - местоположения, классификации, границ, состава, учетных показателей, стоимости, износа и принадлежности инвентарного объекта, выявленные в ходе плановых и разовых инвентаризационно-технических мероприятий, подлежат документальному оформлению и внесению в инвентарное дело.

Целью внесения изменений является получение точной информационной о характеристиках инвентарного объекта на конкретную дату.

Документальное оформление изменений производится путем внесения текстовых записей в ведомость текущих изменений и изготовлении при необходимости новых планов или отдельных фрагментов планов (чертежей).

Все текущие изменения вписываются в ведомость текущих изменений в хронологическом порядке их выявления под соответствующим номером.

При составлении нового технического паспорта, новых инвентарных и поэтажных планов старые гасятся и хранятся в третьей группе документов дела, а к новому паспорту прикладывается новая ведомость текущих изменений.

При внесении изменений в технический паспорт прежняя соответствующая запись (раздел, строка или позиция паспорта) гасится, а рядом со штампом "погашено" ставится штамп (или рукописная запись) "см. изменение N\_\_\_\_\_". Номер при этом должен соответствовать номеру записи в ведомости текущих изменений.

Изменения, возникшие в связи с изменением инструкции, а не в связи с изменением объекта, вносятся в ведомость, а затем и в паспорт в таком же порядке.

Изменения инвентарных или поэтажных планов, не требующие их полного перечерчивания, должны отражаться в отдельно вычерчиваемых листах-фрагментах плана (листы-накладки на прозрачной кальке, листы-накладки на плотной бумаге, клапаны и т.д.) так, чтобы:

- сохранялась возможность просмотра прежних линий и контуров;
- обеспечивалось снятие копий планов как до, так и после отражения изменений;
- обеспечивалась сохранность фрагмента плана.

Внесение графических изменений непосредственно в ранее составленные планы (фрагменты плана) запрещается.

Изменения в экспликацию инвентарных и поэтажных планов вносятся путем гашения старой записи и внесением новой записи в дополнительные строки экспликации. Погашенная запись должна содержать ссылку на номер новой записи и сопровождаться указанием даты внесения изменений.

Если возникшее изменение касается записи уже внесенной в ведомость текущих изменений, то прежняя запись в ведомость гасится аналогично записи в паспорте и с ссылкой на номер новой записи.

Ссылка на номер записи, имеющаяся в техническом паспорте, при этом сохраняется.

Изменения стоимости и износа инвентарного объекта и его частей вносятся в ведомость изменений и технический паспорт только на основании

новой сводной ведомости расчета стоимости и износа. Вносить изменения в ранее составленные расчеты стоимости и износа запрещается.

Вносить изменения в ранее составленные акты технического обследования и другие полевые материалы категорически запрещается.

Текущие изменения принадлежности объекта и наименований владельцев вносятся в ведомость текущих изменений и паспорт только на основании записей в книге регистрации, а не на основании документов, имеющихся в деле.

Если возникшие изменения лежат в пределах допустимых ошибок, то они во внимание не принимаются и не фиксируются.

В системе технической инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства допустимые ошибки задаются следующими величинами:

1) погрешность измерения линий:

№ п/п	Длина линии	Погрешность измерения	Масштаб отображения на плане
1	до 1 м	+/- 1 см	1:100
2	до 6 м	+/- 3 см	1:150
3	до 12 м	+/- 5 см	1:200
4	до 24 м	+/- 8 см	1:300
5	до 100 м	+/- 30 см	1:400

2) погрешность определения площадей и объемов определяется допустимыми ошибками измерения линий;

3) отклонение "М" стоимости и износа от среднеарифметического значения нескольких независимых расчетов или экспертных оценок не должно превышать 5%.

4) ошибки определения процента гнили деревянных конструкций, степени коррозии металлических конструкций, удельного веса материалов, марок кирпича, раствора и бетона не нормируются и определяются точностью используемых приборов.

5) ошибки по определению принадлежности объекта инвентаризации к фонду собственности носят учетно-статистический характер и не нормируются.

6) ошибки по определению владельца недопустимы.

## **Тема 7. Технический и кадастровый учет объектов недвижимости**

Вопросы:

1. Порядок ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости. Состав вносимых сведений, оснований для отказа в учете, сроков проведения, учетных процедур.
2. Государственный кадастровый учёт при возникновении нового объекта капитального строительства.
3. Государственный кадастровый учёт текущих изменений сведений кадастра при изменении отдельных характеристик существующего объекта.
4. Снятие с учёта объекта недвижимости при прекращении существования объекта учёта.

### **1. Порядок ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости. Состав вносимых сведений, оснований для отказа в учёте, сроков проведения учётных процедур.**

Основными составляющими Единого кадастра объектов недвижимости на сегодняшний день являются два основных ресурса: это земельный кадастр, который начали вести с 1992 г., и база данных технического учета, которую ведут организации технической инвентаризации - ОТИ.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учёте и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», государственный технический учет объектов капитального строительства подразделяется на первичный государственный технический учет и государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства.

Первичный государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации, и объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства осуществляется по результатам технической инвентаризации таких изменений.

Первичный государственный технический учет многоквартирных домов, объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, а также индивидуальных жилых домов, построенных после 1 марта 2008 года, на которые имеется проектная документация, осуществляется по выбору заявителя:

- по результатам первичной технической инвентаризации;
- без проведения первичной технической инвентаризации.

При осуществлении первичного государственного технического учета многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, и расположенных в нем помещений без проведения первичной технической инвентаризации, к заявлению о проведении первичного технического учета прилагаются:

- копия разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию,
- поэтажный план многоквартирного дома с указанием размеров и экспликации помещений и ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, оформляемые в соответствии с требованиями к подготовке графической части соответствующего раздела проектной документации на такой многоквартирный дом.

При осуществлении первичного государственного технического учета многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, одновременно осуществляется первичный государственный технический учет расположенных в нем помещений.

Для проведения первичного государственного технического учета индивидуального жилого дома, построенного после 1 марта 2008 года, на который имеется проектная документация, без проведения первичной технической инвентаризации, к заявлению о проведении данного учета прилагаются:

- поэтажный план объекта капитального строительства с указанием размеров и экспликации помещений,
- ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка
- описание конструктивных решений объекта капитального строительства, включающее материал наружных стен, оформляемые в соответствии с требованиями к подготовке текстовой и графической частей соответствующего раздела проектной документации на такой объект капитального строительства.

Для проведения первичного государственного технического учета объекта капитального строительства (без расположенных в нем помещений), не относящегося к жилищному фонду, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, без проведения первичной технической инвентаризации, к заявлению о проведении данного учета прилагаются:

- копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, оформляемый в соответствии с установленными требованиями к подготовке графической части соответствующего раздела проектной документации на такой объект капитального строительства.

Для проведения первичного государственного технического учета объекта капитального строительства, не относящегося к жилищному фонду, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, и расположенных в нем помещений, без проведения первичной технической инвентаризации, к заявлению о проведении данного учета прилагаются:

- копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию,

- поэтажный план объекта капитального строительства с указанием размеров и экспликации помещений,

- ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, оформляемые в соответствии с установленными требованиями к подготовке графической части соответствующего раздела проектной документации на такой объект капитального строительства.

В результате осуществления первичного государственного технического учета указанных объектов капитального строительства и помещений организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации до 01.01.2013 г. выдавались кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства и помещений.

В настоящее время на территориях всех субъектов Российской Федерации введены в действие правила ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости. Поэтому организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях осуществления первичного государственного технического учета объектов капитального строительства, оформляются технические паспорта на основании сведений, содержащихся в вышеперечисленных документах, представленных заинтересованным лицом.

Кадастровые паспорта на объекты капитального строительства с 01.01.2013 г. выдаются заинтересованным лицам Органом кадастрового учёта после осуществления государственного кадастрового учёта объектов капитального строительства.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества, с том числе объектов капитального строительства, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

Результатом проведения государственного кадастрового учета является присвоение объекту недвижимости уникального, не повторяющегося во

времени и на территории Российской Федерации кадастрового номера и изготовление кадастрового паспорта, используемого при регистрации прав и совершении сделок с недвижимым имуществом, а также в иных случаях, установленных законодательством РФ.

За постановку на кадастровый учет объекта недвижимости, согласно федеральному Закону о кадастре, должна быть введена государственная пошлина. Однако в настоящее время кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется бесплатно.

Государственный учет объектов капитального строительства независимо от их назначения и принадлежности осуществляется по единой для Российской Федерации системе учета в Едином государственном реестре объектов недвижимости. В Российской Федерации ведение государственного кадастра недвижимости и проведение государственного кадастрового учета осуществляет Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Реализация государственной функции Росреестра заключается в предоставлении государственной услуги по проведению государственного кадастрового учета объектов недвижимости (постановка на кадастровый учет и кадастровый учет текущих изменений характеристик учтённых в кадастре объектов недвижимости). Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее - государственный кадастровый учет) осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости.

Объектами государственного кадастрового учёта являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства.

Земельные участки и другие объекты недвижимости - здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства - обладают физическими, правовыми (юридическими) и экономическими характеристиками.

К *физическим* характеристикам объекта недвижимости относятся пространственно-площадные параметры (местоположение, площадь, координаты поворотных точек границ, протяженность и направление границ и т.д.), принадлежность объекта или его части к территориальным зонам, а также прочие характеристики, используемые для описания объекта недвижимости как объекта кадастрового учета.

*Правовые* характеристики объекта недвижимости - это вид правовой принадлежности объекта определённому правообладателю (физическому либо юридическому лицу (субъекту права)). Правовые характеристики описывают субъект права (правообладателя), содержание и объём прав субъекта на принадлежащий ему объект недвижимости (например, собственность, пользование, пожизненно наследуемое владение и т.д.), а также основания возникновения прав субъекта на объект недвижимости. К правовым характеристикам также относятся обременения (ограничения) существующего права, например: залог, аренда и др.

К *экономическим* характеристикам объекта недвижимости относятся значения его стоимостных оценок, например: кадастровая стоимость, нормативная цена земли, рыночная или восстановительная стоимость объекта капитального строительства, арендная плата.

Сведения о физических, правовых и экономических характеристиках объектов недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости из документов, представляемых заинтересованными лицами (заявителями) либо органами государственной власти в орган кадастрового учёта.

Существуют следующие виды кадастровых процедур при внесении кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости:

1. внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
2. постановка на государственный кадастровый учет (кадастровый учет) объекта недвижимости;
3. учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет части объекта недвижимости и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);
4. снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;
5. внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН;
6. исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

Алгоритм проведения государственного кадастрового учета состоит из следующих этапов:

- 1) прием документов необходимых для проведения учета, формирование "Учетного дела";
- 2) сканирование представленных документов в целях создания в государственном реестре электронных образов документов, являющихся основанием для проведения кадастровых процедур;
- 3) проверка представленных заявителями документов, проверка сведений об объекте недвижимости содержащихся в представленных документах на предмет выявления отсутствия оснований для отказа в учете или приостановления кадастрового учёта;
- 5) оформление и удостоверение протокола проверки документов и сведений и принятие Решения органа кадастрового учёта;
- 6) в соответствии с принятым решением присвоение объекту недвижимости кадастрового номера;
- 7) составление описаний объектов недвижимости в государственном реестре и отражение на дежурной кадастровой карте (необходимо только для земельных участков);
- 8) изготовление Кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 9) формирование кадастрового дела;
- 10) удостоверение кадастрового паспорта или кадастровой выписки и предоставление заинтересованным лицам.

Сведения государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости до дня государственной регистрации соответствующего вещного права носят временный характер. Если государственная регистрация права на земельный участок не осуществлена в течение двух лет со дня постановки его на государственный кадастровый учет, а регистрация права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение - в течение одного года, объект недвижимости снимается с кадастрового учета, а соответствующие сведения исключаются из государственного кадастра недвижимости на основании ч. 9 ст.4, ч.4 ст.24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». В течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости, сведения о таком объекте недвижимости могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости.

В процессе проведения государственного кадастрового учёта в Единый государственный реестр объектов недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объектов недвижимости:

- кадастровый номер объекта недвижимости и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения границ объекта недвижимости;
- площадь объекта недвижимости;
- ранее присвоенный объекту недвижимости государственный учётный номер;
- разрешённый вид использования (назначение) объекта недвижимости;
- описание границ объекта недвижимости, и его отдельных частей;
- кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в результате преобразования исходного объекта недвижимости;
- сведения об экономических характеристиках объекта недвижимости - удельном показателе кадастровой стоимости (УПКС) и о кадастровой стоимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;
- адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости;
- сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объёме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или с лицом, обладающим данным объектом недвижимости на ином праве использования;

- сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

- сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

Ведение Единого государственного реестра объектов недвижимости осуществляется органами кадастрового учёта Российской Федерации в едином программном продукте АИС ГКН (автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости).

Проведение государственного кадастрового учёта осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости». Порядок ведения государственного кадастра недвижимости (далее - Порядок) устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.

Запись об объекте недвижимости в Реестре имеет следующую структуру:

1) общие сведения об объекте недвижимости в объеме, предусмотренном пунктами 63, 73, 76, 79 и 82 Порядка;

2) сведения о местоположении границы объекта недвижимости (для земельного участка) либо сведения о местоположении объекта недвижимости (для здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и помещения) в объеме, предусмотренном пунктами 64, 74, 77, 80 и 83 Порядка;

3) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости и обладателем иных вещных прав на объект недвижимости;

4) сведения о вещных правах с указанием:

а) вида права;

б) размера доли в праве;

в) сведений о правообладателях:

в отношении физического лица - фамилии, имени и отчества (отчество указывается при наличии), наименования и реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания;

в отношении российского юридического лица - полного наименования, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера, даты государственной регистрации, адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности);

в отношении иностранного юридического лица - полного наименования, страны регистрации (инкорпорации), регистрационного

номера, даты регистрации, адреса (места нахождения) в стране регистрации (инкорпорации);

в отношении Российской Федерации - слов "Российская Федерация";

в отношении субъекта Российской Федерации - полного наименования субъекта Российской Федерации;

в отношении муниципального образования - полного наименования муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

в отношении иностранного государства - полного наименования иностранного государства;

г) даты регистрации возникновения или перехода права;

д) даты регистрации прекращения права;

5) сведения о частях объекта недвижимости в объеме, предусмотренном пунктами 65, 75, 78, 81 и 84 Порядка;

б) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав:

кадастровый номер объекта (или учетный номер части объекта), в отношении которого (которой) установлено ограничение (обременение) права;

вид ограничения (обременения) права;

содержание ограничения (обременения) права;

срок действия ограничения (обременения) права;

сведения о лицах, в пользу которых ограничиваются (обременяются) права в объеме сведений, приведенных в подпункте 4 пункта 8 Порядка;

реквизиты документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права;

дата возникновения и прекращения ограничения (обременения) права;

7) сведения о кадастровой стоимости:

кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;

реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости;

8) сведения о кадастровом инженеру, осуществлявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости (далее - сведения о кадастровом инженеру):

фамилия, имя, отчество;

идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;

сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер;

дата проведения кадастровых работ;

9) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета);

10) иные сведения об объекте недвижимости:

статус кадастровых сведений об объекте недвижимости - ранее учтенные, внесенные, временные, учтенные, архивные, аннулированные;

реквизиты решений, принимаемых уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета.

Моментом завершения проведения государственного кадастрового учёта является дата и время внесения записи в государственный Реестр:

1) сведений о присвоенном объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений об учтённом объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре;

2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям с Законом о кадастре;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

5) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

6) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица;

8) ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для кадастрового учета, и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Основаниями для принятия решения об отказе во внесении сведений (при выполнении кадастровых процедур, связанных с внесением сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, внесением кадастровых сведений в

соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия) являются:

- отсутствие у органа государственной власти или органа местного самоуправления полномочий на принятие и направление в орган кадастрового учета документов, поступающих в порядке информационного взаимодействия;

- противоречие сведений об объектах недвижимости в документах, поступающих в порядке информационного взаимодействия, и сведений, содержащихся о таких объектах в ГКН (за исключением случаев поступления документов для учета изменений объектов недвижимости);

- отсутствие в представленных (поступивших) документах оснований для внесения в ГКН сведений об объекте недвижимости как о ранее учтенном.

Основанием для принятия решения об отказе в исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях на основании заявления заинтересованного в исправлении такой ошибки лица является отсутствие противоречий между сведениями Реестра и сведениями, содержащимися в документах кадастрового дела (документах, на основании которых такие сведения вносились в Реестр).

Решение об отказе принимаются в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня регистрации заявления или документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия. Если представлено (получено) заявление об учете адреса правообладателя, решение об отказе принимается в срок не более чем пять рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления.

## **2. Государственный кадастровый учёт при возникновении нового объекта капитального строительства.**

При первичном государственном кадастровом учёте объектов капитального строительства в Единый государственный реестр объектов недвижимости вносятся сведения о характеристиках объектов недвижимости, и объекту недвижимости присваивается государственный учётный номер - кадастровый номер.

Состав вносимых сведений определён Федеральным законом от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» в отношении каждого вида объекта недвижимости - здания, сооружения, помещения, объекта незавершённого строительства.

1. Кадастровый учёт Здания. В Реестр вносятся следующие общие сведения о здании:

- 1) вид объекта недвижимости («здание»);
- 2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;
- 3) ранее присвоенный государственный учётный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в

порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

4) кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее здание;

5) кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего здания;

6) адрес здания или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и т.п.);

7) кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание. Если здание расположено на нескольких земельных участках, - кадастровые номера всех таких земельных участков;

8) назначение здания (нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом);

9) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

10) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей при наличии этажности;

11) материал наружных стен;

12) год ввода в эксплуатацию здания по завершении его строительства или год завершения данного строительства.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении здания на земельном участке:

1) обозначения характерных точек контура здания;

2) координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения.

В Реестр вносятся следующие сведения о частях здания:

1) учетный номер части здания и дата его внесения в ГКН;

2) площадь части здания в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

3) описание местоположения части здания;

4) сведения о прекращении существования части здания (дата снятия с кадастрового учета).

2. Кадастровый учёт Сооружения. В Реестр вносятся следующие общие сведения о сооружении:

1) вид объекта недвижимости («сооружение»);

2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

4) кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано сооружение;

5) кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего сооружения;

6) адрес сооружения или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и т.п.);

7) кадастровый номер земельного участка, на котором расположено сооружение. Если сооружение расположено на нескольких земельных участках, - кадастровые номера всех таких земельных участков;

8) назначение сооружения;

9) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей при наличии этажности;

10) год ввода в эксплуатацию сооружения после завершения его строительства или год завершения данного строительства.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении сооружения на земельном участке:

1) обозначения характерных точек контура сооружения;

2) координаты характерных точек контура сооружения в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения.

В Реестр вносятся следующие сведения о частях сооружения:

1) учетный номер части сооружения и дата его внесения в ГКН;

2) описание местоположения части сооружения;

3) сведения о прекращении существования части сооружения (дата снятия с кадастрового учета).

3. Кадастровый учёт объекта незавершённого строительства. В Реестр вносятся следующие общие сведения об объекте незавершенного строительства:

1) вид объекта недвижимости («объект незавершенного строительства»);

2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

4) кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) был образован объект незавершенного строительства;

5) адрес объекта незавершенного строительства или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и т.п.);

б) кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства. Если объект незавершенного строительства расположен на нескольких земельных участках, - кадастровые номера всех таких земельных участков.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении объекта незавершенного строительства на земельном участке:

1) обозначения характерных точек контура объекта незавершенного строительства;

2) координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения.

В Реестр вносятся следующие сведения о частях объекта незавершенного строительства:

1) учетный номер части объекта незавершенного строительства и дата его внесения в ГКН;

2) описание местоположения части объекта незавершенного строительства;

3) сведения о прекращении существования части объекта незавершенного строительства (дата снятия с кадастрового учета).

4. Кадастровый учёт помещения. В Реестр вносятся следующие общие сведения о помещении:

1) вид объекта недвижимости («помещение»);

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его внесения в ГКН;

3) назначение помещения (жилое или нежилое, для жилых помещений дополнительно указывается вид помещения - комната или квартира);

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

5) кадастровый номер (номера) помещения (помещений), в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее помещение;

6) кадастровые номера помещений, образуемых из существующего помещения;

7) кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение;

8) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;

9) адрес помещения или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и т.п.);

10) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении помещения в пределах здания или сооружения:

1) номер этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение (при наличии этажности у здания или сооружения);

2) описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части здания или сооружения.

В Реестр вносятся следующие сведения о частях помещения:

1) учетный номер части помещения и дата его внесения в ГКН;

2) площадь части помещения в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра;

3) описание местоположения части помещения;

4) сведения о прекращении существования части помещения (дата снятия с кадастрового учета).

Для первичной постановки на кадастровый учет объекта недвижимости заинтересованные лица должны представить в орган кадастрового учёта:

1. заявление о постановке на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства;

2. технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на кадастровый учет здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ;

3. документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

При постановке на учет помещения, расположенного в здании или сооружении, которое, в свою очередь, также не поставлено на учет, необходимо одновременно с постановкой на учет помещения осуществить постановку на учет всего здания или сооружения. Согласно п. 82 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости это обусловлено тем, что в реестр объектов недвижимости вносятся следующие общие сведения о помещении (в том числе касающиеся характеристик здания или сооружения):

- кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение;

- кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;

- адрес помещения или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и т.п.);

- номер этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение (при наличии этажности у здания или сооружения);

- описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей), или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части здания или сооружения.

Внесении в Реестр сведений о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства или помещении, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляется органом кадастрового учёта на основании:

- имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета сведений, содержащихся в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;

- документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет ранее учтенного объекта недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета;

- заявления заинтересованного лица, к которому прилагаются правоустанавливающие документы на ранее учтенный объект недвижимости.

Если в распоряжении органа кадастрового учета отсутствует учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, содержащая сведения о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства или помещении, и на такой ранее учтенный объект недвижимости право не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то решение о внесении сведений в Реестр о таком объекте недвижимости принимается на основании заявления заинтересованного лица и выписки о таком объекте недвижимости, выдаваемой органом или организацией, осуществляющими хранение учетно-технической документации.

Первичная постановка на государственный кадастровый учёт отдельной категории объектов недвижимости имеет свои особенности. К такой категории объектов недвижимости относятся:

- объекты недвижимости, созданные на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке;

- гаражи или иные объекты недвижимости, для строительства, реконструкции которых выдача разрешения на строительство не требуется.

Постановка на учет указанных объектов осуществляется на основании копии декларации о таком объекте недвижимости, которая должна быть

направлена в орган кадастрового учета от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. 25.3 Федерального закона № 221-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством РФ не требуется выдача разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для садоводства или ведения дачного хозяйства земельном участке, либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдачи разрешения на строительство, и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является Декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Форма Декларации об объекте недвижимого имущества установлена федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Она была утверждена Приказом Минэкономразвития РФ от 15.08.2006 № 232.

В декларации (копия которой представляется в орган кадастрового учета) содержатся следующие сведения об объекте недвижимого имущества:

- его адрес (местоположение);

- вид (название);

- назначение;

- технические характеристики: площадь, количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, год его создания, материалы наружных стен, его подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- кадастровый номер земельного участка, на котором такой объект недвижимого имущества расположен.

После получения указанной декларации орган кадастрового учета осуществляет постановку на учет указанного объекта недвижимости, а затем в срок не более чем 7 рабочих дней со дня поступления этой копии направляет кадастровый паспорт такого объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Но заявитель не ограничен в возможности постановки на учет объекта недвижимости на общих основаниях (путем подачи соответствующего заявления с приложением необходимых документов). В этом случае, если заявителю принадлежит на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, он вправе представить для осуществления кадастрового учета вместо Технического плана составленную и заверенную им декларацию об указанном объекте недвижимости.

Кадастровый учет объектов недвижимости с обременениями в использовании, заключается во внесении в ГКН сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости в объёме, определенном Порядком ведения кадастра. В отношении всех видов ограничений (обременений) объектов недвижимости, в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие характеристики:

- кадастровый номер объекта (или учетный номер части объекта), в отношении которого (которой) установлено ограничение (обременение) права;

- вид ограничения (обременения) права;

- содержание ограничения (обременения) права;

- срок действия ограничения (обременения) права;

- сведения о лицах, в пользу которых ограничиваются (обременяются) права;

- реквизиты документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права (наименование документа, его регистрационный номер, дата документа).

- дата возникновения и прекращения ограничения (обременения) права.

Сведения об аренде вносятся путём заполнения в подразделе учтённого в государственном реестре объекта недвижимости соответствующего Листа АИС ГКН - в графу "Описание предмета аренды" заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части. Если объект недвижимости арендуется целиком, то в этой графе делается запись "Весь объект".

Сведения об ипотеке вносятся путём выполнения записей на листе записи об ипотеке. В графу "Описание предмета ипотеки" заносятся данные о заложенном объекте недвижимости или его части. Если объектом ипотеки является объект недвижимости целиком, то в этой графе пишется "Весь объект".

Сведения о прочих ограничениях (обременениях) вносятся в Лист записи о прочих ограничениях (обременениях). В государственном Реестре приводятся следующие сведения о правообладателях учтённых объектов недвижимости, имеющих ограничения (обременения) в использовании:

- в отношении физического лица - фамилии, имени и отчества (отчество указывается при наличии), наименования и реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания;

- в отношении российского юридического лица - полного наименования, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера, даты государственной регистрации, адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности);

- в отношении иностранного юридического лица - полного наименования, страны регистрации (инкорпорации), регистрационного номера, даты регистрации, адреса (места нахождения) в стране регистрации (инкорпорации);

- в отношении Российской Федерации - слов "Российская Федерация";

- в отношении субъекта Российской Федерации - полного наименования субъекта Российской Федерации;

- в отношении муниципального образования - полного наименования муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

- в отношении иностранного государства - полного наименования иностранного государства.

Если ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости, то в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав:

- учетный номер части и дата его присвоения;

- площадь части в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра и с указанием погрешности вычисления;

- описание местоположения границы части объекта недвижимости.

Следует иметь в виду, что расположенные на земельных участках здания, строения и сооружения являются обременениями соответствующего земельного участка, и при государственном кадастровом учёте сведения о наличии на земельном участке объектов капитального строительства подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

При этом в случае наличия на земельных участках объектов капитального строительства могут быть сформированы части земельного участка, занятые такими объектами капитального строительства. При государственном кадастровом учёте объектов капитального строительства

предусмотрено внесение в Единый государственный реестр сведений об уникальных характеристиках объекта учета, в том числе описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке. Местоположение объекта учета на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура соответствующего объекта на земельном участке. Требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений - Министерством экономического развития РФ.

Оснований для приостановления кадастрового учёта и отказов в государственном учете по причине отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, на которых находятся объекты капитального строительства, Законом о кадастре не предусмотрено.

Внесение сведений в Реестр или изменение сведений в Реестре сопровождается указанием фамилии и инициалов уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета, внесшего соответствующие сведения (характеристики), и даты их внесения, указываемой в последовательности: день месяца, месяц, год. День месяца и месяц оформляют двумя парами арабских цифр, разделенными точкой; год - четырьмя арабскими цифрами.

## **2. Государственный кадастровый учёт текущих изменений сведений кадастра при изменении отдельных характеристик существующего объекта.**

При изменении отдельных характеристик существующего объекта недвижимости производится государственный кадастровый учёт изменений характеристик объекта учёта.

Кадастровый учет текущих изменений производится в связи с изменением:

1) уникальных характеристик объекта недвижимости, таких как: описание местоположения границ объекта недвижимости и площадь объекта недвижимости, определённая с учётом требований установленных законодательством РФ;

2) иных сведений об объекте недвижимости, таких как: назначение здания, назначение помещения, вид жилого помещения, количество этажей, почтовый адрес

3) в связи с изменением сведений о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав.

Государственный кадастровый учёт изменений характеристик объекта недвижимости осуществляются на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов. С заявлением об учёте изменений

объектов недвижимости вправе обратиться только собственники таких объектов недвижимости или лица, уполномоченные собственниками объекта недвижимости. Документами, подтверждающими полномочия представителя собственника объекта недвижимости, являются:

1. Нотариально удостоверенная доверенность;
2. Акт органа власти или органа местного самоуправления;
3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
4. Решение общего собрания собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает 5 человек);
5. Решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или решением уполномоченных данного некоммерческого объединения;
6. Иные документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя.

Перечень документов для государственного кадастрового учета изменений сведений о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства при учёте изменений адреса объекта, инвентаризационной и кадастровой стоимости, в том числе даты их утверждения и определения, назначения здания, помещения, сооружения, наименования сооружения):

1. Заявление о государственном учете изменений объекта учета (заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или представителя заявителя);
2. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя - нотариально заверенная доверенность и др. (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);
3. Документ, устанавливающий или удостоверяющий право заявителя на соответствующий объект учета;
4. Документ, подтверждающий изменение назначения здания, помещения или сооружения, наименования сооружения;
5. Документ, подтверждающий в соответствии с законодательством присвоение (изменение) адреса объекту учета.

Перечень документов необходимых для государственного учета изменений объекта учета:

1. Заявление о государственном учете изменений объекта учета (заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или представителя заявителя);
2. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя - нотариально заверенная доверенность и др. (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);
3. Технический план объекта учета (на бумажном носителе и в электронной форме на электронном носителе);
4. Документ, устанавливающий или удостоверяющий право заявителя на соответствующий объект учета.

Срок рассмотрения данной процедуры - не более 20 рабочих дней (государственный учет изменений объекта учета). Учёт адреса правообладателя осуществляется в срок не более 5 рабочих дней.

При учете изменений объекта недвижимости орган кадастрового учета в случае принятия соответствующего положительного решения об осуществлении кадастрового учета начиная с рабочего дня, следующего за днем истечения установленного Законом о кадастре срока, обязан выдать заявителю или его представителю лично под расписку кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения об объекте недвижимости.

### **3. Снятие с учёта объекта недвижимости при прекращении существования объекта учета.**

Собственник здания или сооружения вправе обратиться в орган кадастрового учета лично или через своего представителя с заявлением о снятии с учета здания, сооружения, объекта незавершённого строительства, а также помещения, расположенного в таком здании или сооружении. Это право возникает у указанного лица только после государственной регистрации права собственности на здание или сооружение. Для снятия с кадастрового учёта в орган кадастрового учёта должен быть представлен акт обследования, подтверждающий факт уничтожения учтённого в Едином государственном реестре объектов недвижимости объекта капитального строительства.

Одновременно со снятием с кадастрового учета здания или сооружения снимаются с учета все помещения в таком здании или сооружении. Исходя из норм законодательства, собственник здания или сооружения должен также быть собственником отдельных помещений, расположенных в указанном здании или сооружении.

Число помещений, которые можно снять с учета, не ограничено законом (речь идет об одном, одновременно двух и более либо всех принадлежащих этому собственнику помещений в таком здании или сооружении). При этом представлять акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (который требуется представлять согласно общим нормам, содержащимся в п. 4 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре, при снятии с учета такого объекта недвижимости), не требуется.

При снятии с кадастрового учёта зданий и сооружений не требуется представления дополнительного заявления для учета прекращения существования помещений. Для этого достаточно только подать заявление о снятии с учета всего здания или сооружения.

Для снятия с кадастрового учета в случае прекращения существования объекта недвижимости (разрушение, гибель) кадастровый инженер готовит **Акт обследования**. Акт обследования составляется при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка

документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

В соответствии с Законом о кадастре, Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, либо подтверждает прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. Форма акта обследования и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Приказом Минэкономразвития № 627 от 13.12.2010 "Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке" утверждена форма акта обследования и требования к подготовке акта обследования.

Акт обследования состоит из следующих разделов:

- 1) титульный лист;
- 2) содержание;
- 3) исходные данные;
- 4) заключение кадастрового инженера

Акт оформляется на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений государственного кадастра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости. Указанные документы включаются в состав приложения. Разделы Акта комплектуются в следующем порядке: титульный лист, содержание, исходные данные, заключение кадастрового инженера, Приложение.

Акт оформляется на бумажном носителе, в количестве не менее двух экземпляров, один из которых предназначен для представления в орган кадастрового учета вместе с соответствующим заявлением, а второй и последующие экземпляры в соответствии с договором о выполнении кадастровых работ - для передачи заказчику кадастровых работ.

Акт должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера. Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляются на титульном листе Акта и на обороте последнего листа Акта.

На титульном листе указывается дата подготовки окончательной редакции Акта кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Отметка о поступлении Акта в орган кадастрового учета проставляется на титульном листе Акта специалистом органа кадастрового учета при регистрации заявления и необходимых для кадастрового учета документов.

Оформление Акта может производиться с применением технических средств, а также ручным или комбинированным способом. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркивания и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в Акте должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера. Оформление Акта карандашом не допускается. Все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами. Акт оформляется на листах формата А4.

Нумерация листов Акта является сквозной в пределах документа. Документы, включаемые в состав Приложения, не нумеруются.

Если сведения не уместаются на одном листе какого-либо раздела, допускается размещать их на нескольких листах либо на обороте соответствующего листа. В указанном случае на каждом листе либо на каждой странице соответствующего раздела воспроизводятся следующие сведения: слова "Акт обследования" и название соответствующего раздела Акта.

Если разделы Акта размещены на листах с оборотом, при заполнении реквизита "Лист N\_\_\_" соответствующего раздела Акта дополнительно через запятую приводится номер страницы.

Общее количество листов Акта, включая количество листов Приложения, указывается на титульном листе.

Незаполненные реквизиты разделов Акта не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

В реквизите "1" титульного листа Акта сведения об адресе объекта недвижимости указываются на основании сведений об адресе такого объекта недвижимости, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

На титульном листе Акта приводятся сведения о заказчике кадастровых работ:

в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), а также адрес места жительства;

в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица - полное наименование, а также местонахождение юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации).

На титульном листе Акта приводится подпись заказчика (с указанием фамилии и инициалов), осуществившего приемку кадастровых работ, с указанием даты приемки.

В случае, если заказчиком кадастровых работ является юридическое лицо, на титульном листе приводится подпись представителя юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов представителя и занимаемой должности (если представитель является работником юридического лица (органа государственной власти, органа местного самоуправления)).

Подпись представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица, имеющего право действовать от их имени без доверенности, заверяется оттиском печати органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица.

В случае подготовки Акта органом или организацией по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (далее - ОТИ) на титульном листе в строке, предусмотренной для внесения сведений о фамилии, имени и отчестве кадастрового инженера, указываются соответствующие сведения о лице, уполномоченном действовать от имени юридического лица. В случае, если представитель вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, его подпись заверяется оттиском печати соответствующего юридического лица.

Вместо номера квалификационного аттестата кадастрового инженера в этом случае приводятся основной государственный регистрационный номер юридического лица, через запятую реквизиты документа, подтверждающего аккредитацию организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, и дата его выдачи.

В строке, предусмотренной для внесения сведений о почтовом адресе и адресе электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером, указываются соответствующие сведения об ОТИ.

В строке, предусмотренной для внесения сведений о юридическом лице, приводится полное наименование соответствующего юридического лица (ОТИ), а в случае подготовки Акта его филиалом - наименование соответствующего филиала.

Текст (содержание, реквизиты) титульного листа Акта должен размещаться на одном листе.

В содержании Акта приводятся наименования разделов Акта и документов Приложения.

В таблицу раздела "Исходные данные" построчно вносятся сведения о документах, использованных при подготовке Акта.

Раздел "Заключение кадастрового инженера" оформляется в виде связного текста и содержит заключение о прекращении существования объекта недвижимости.

Если заявителем подается заявление в орган кадастрового учета о прекращении существования помещения в здании или сооружении, одновременно с ним представляется акт обследования, подтверждающий

прекращение существования этого помещения как объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости) (п. 1 ст. 22 Закона о кадастре). Но если указанный акт подтверждает прекращение существования не только отдельно взятого помещения, но и здания или сооружения, в котором оно находится, в целом, то орган кадастрового учета снимает с учета всё здание или сооружение, а также все иные расположенные в нем помещения.

Основанием для осуществления указанных действий органа кадастрового учета служит первоначальное заявление о снятии с учета одного помещения.

## **ТЕМА 8. Государственный кадастровый учет объектов капитального строительства. Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Вопросы:

1. Порядок подготовки документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства.
2. Процедура приема документов от граждан и юридических лиц на государственный кадастровый учёт.
3. Выдача документов государственного кадастра недвижимости.
4. Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **1. Порядок подготовки документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства.**

Основным документом для постановки на государственный кадастровый учёт и внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о физических, экономических и правовых характеристиках объекта капитального строительства, является Технический план.

Технический План объекта недвижимости, в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 г. № 403, требования к подготовке технического плана сооружения утверждены приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 г. № 693, требования к подготовке технического плана помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 г. № 583, требования к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утверждены приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 г. № 52.

Технический план необходим для постановки зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства на кадастровый учет и получения кадастрового паспорта на следующие виды объектов недвижимости:

- вновь построенные здания, сооружения (жилые и нежилые, коммерческие, линейные и т.д.);

- на помещения (квартиры в многоквартирном доме, гаражные боксы в ГСК, жилые и нежилые помещения находящиеся внутри зданий или строений и т. д.);

- объекты незавершенного строительства (в случае необходимости регистрации права собственности, например для продажи);

- при внесении изменения в имеющийся кадастровый паспорт для исправления ранее допущенной ошибки или после проведенной реконструкции, перепланировки объекта недвижимости.

Также технический план необходим в случае, когда по тем или иным причинам объект недвижимости не был поставлен на кадастровый учет и на него еще не зарегистрировано право собственности.

При государственном кадастровом учёте объектов капитального строительства предусмотрено внесение в Единый государственный реестр сведений об уникальных характеристиках объекта учета, в том числе описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке. Технический план позволяет точно определить местоположение объекта недвижимости. Основной характеристикой объекта капитального строительства в техническом плане является содержащееся в нем описание контура объекта недвижимости с целью его привязки к земельному участку, на котором он находится. Привязка объекта капитального строительства к земельному участку осуществляется по координатам поворотных точек контура объекта недвижимости. Местоположение объекта учета на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура соответствующего объекта на земельном участке. Требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений - Министерством экономического развития РФ. До установления Минэкономразвития России соответствующих требований, координаты характерных точек контура объекта учета на земельном участке определяются с точностью не ниже нормативной точности определения координат характерных точек границ земельных участков для земель определенного целевого назначения.

В соответствии с действующим законодательством изготавливать технический план имеет право аттестованный кадастровый инженер. В зависимости от вида объекта недвижимости кадастровый инженер изготавливает различные виды технических планов:

- План на помещение.

- План на здание.
- План на сооружение.
- План на объект незавершённого строительства.

При изготовлении плана на помещение кадастровый инженер при помощи геодезических методов определяет местоположение помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания.

При изготовлении технического плана на здание, сооружение или объект незавершенного строительства кадастровый инженер определяет при помощи геодезических методов местоположение объекта недвижимости на земельном участке.

Остальные сведения (дополнительные) кадастровый инженер использует из документов, необходимых для изготовления технического плана. Для изготовления плана кадастровому инженеру, помимо измерений, требуются документы, имеющиеся у собственника. Заверенные копии таких документов помещаются в Приложение к техническому плану.

Для подготовки технического плана здания необходимы следующие документы - основания:

- разрешение на ввод здания в эксплуатацию;
- проектная документация;
- технический паспорт здания;
- декларация.

Для подготовки технического плана сооружения:

- разрешение на ввод сооружения в эксплуатацию;
- проектная документация;
- технический паспорт сооружения;
- декларация.

Для подготовки технического плана помещения:

- проектная документация на здание (сооружение);
- технический паспорт помещения;
- декларация.

В соответствии с пунктом 40 Требований к подготовке технического плана *помещения* на плане этажа отображаются:

- стены и перегородки;
- окна и двери;
- лестницы, балконы;

- внутренние выступы стен. Таким образом, при подготовке технического плана помещения стены и внутренние перегородки в квартире отображаются на плане этажа вне зависимости от их принадлежности к общему имуществу многоквартирного дома.

Для подготовки технического плана объекта незавершённого строительства:

- проектная документация;
- технический паспорт объекта незавершённого строительства;
- декларация.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ. В текстовой части плана указывается информация, установленная нормативными правовыми актами, необходимая для внесения в государственный кадастр недвижимости при постановке на учет. Графическая часть плана помещения представляет собой план (чертеж) этажа или части этажа, здания либо сооружения с указанием местоположения такого помещения. В графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства содержится план (чертеж) положения этого объекта на земельном участке, состоящем на кадастровом учете.

К текстовой части технического плана относятся:

- 1) титульный лист,
- 2) содержание;
- 3) исходные данные;
- 4) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 5) описание местоположения объекта (помещения в здании, здания сооружения и объекта незавершённого строительства на земельном участке);
- 6) характеристики объекта;
- 7) сведения об образуемых частях объекта;
- 8) заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения объекта на земельном участке (далее - Схема);
- 3) чертеж объекта капитального строительства.

В зависимости от видов кадастровых работ в состав технического плана может включаться приложение.

В состав технического плана, подготовленного в целях государственного кадастрового учета изменений характеристик объекта капитального строительства, включаются титульный лист, содержание и следующие разделы:

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 3) описание местоположения объекта;
- 4) характеристики объекта;
- 5) заключение кадастрового инженера;
- 6) схема геодезических построений;
- 7) Схема;
- 8) Чертеж;
- 9) Приложение (при необходимости).

Составные части технического плана комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части технического плана, разделы графической части технического плана, Приложение.

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) объекта, за исключением образования нескольких помещений в одном здании. При одновременном образовании здания и части здания технический план оформляется в виде одного документа.

Если заявление в орган кадастрового учета о государственном учете объекта будет представляться заявителем в форме электронного документа, технический план должен быть оформлен кадастровым инженером в форме электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью.

В случае если заявление о государственном учете объекта недвижимости будет представляться в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, технический план оформляется кадастровым инженером в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе (в данном случае заверение технического плана в электронной форме электронной цифровой подписью не требуется).

## **2. Процедура приема документов от граждан и юридических лиц на государственный кадастровый учёт.**

Проведение государственного кадастрового учёта объектов недвижимости осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) как государственная услуга, предоставляемая по заявлениям заинтересованных лиц - граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Для целей проведения кадастрового учета заявителем или его официальным представителем в орган кадастрового учета должны быть представлены Заявление о государственном кадастровом учёте объекта недвижимости (о государственном кадастровом учёте изменений сведений кадастра об объекте недвижимости), а также необходимые для проведения государственного кадастрового учёта документы.

Государственный кадастровый учет, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), осуществляется на основании представляемого в орган кадастрового учета заявления заинтересованных лиц:

- 1) в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости);
- 2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости (снятие с учета объекта недвижимости);

3) в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или изменением иных сведений об объекте недвижимости (учет изменений объекта недвижимости), в том числе:

- образование (создание), изменение или прекращение существования части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (учет части объекта недвижимости);

- изменение сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты правообладателя объекта недвижимости (учет адреса правообладателя).

4) необходимость внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Формы заявлений для каждого конкретного случая утверждены приказами Министерства экономического развития РФ. Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя.

С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться:

- собственники объектов недвижимости,
- лица, обладающие объектами недвижимости на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды,
- представители правообладателей объектов недвижимости, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета установлен статьёй 21 Закона о кадастре. Вместе с заявлением в орган кадастрового учёта представляются следующие документы об объектах капитального строительства:

- при постановке на учет или учете изменений объекта капитального строительства, если объектом учёта является здание, сооружение или помещение, представляется Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, за исключением кадастрового учета в связи с изменением назначения здания, сооружения, помещения. Технические планы здания, помещения, сооружения оформляются в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) объекта недвижимости. Таким образом, в целях осуществления государственного учёта объектов, образуемых в результате преобразования учтённых в кадастре объектов недвижимости (например, при разделе либо выделе), в орган кадастрового учета может быть представлено одно заявление о постановке на кадастровый учёт, а также технические планы (технические паспорта) на каждый образованный объект.

- если с заявлением обращается представитель заявителя, то должен быть представлен документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя - нотариально заверенная доверенность;

- копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- при кадастровом учете в связи с изменением назначения здания или помещения представляется копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения;

- с заявлением о постановке на учет здания (сооружения) и расположенного в нем помещения, в орган кадастрового учета должны быть, представлены документы, необходимые как для учета помещения, так и для учета здания (сооружения), в которых расположено такое помещение (технический план здания (сооружения) и технический план помещения).

- при снятии с учета объекта недвижимости представляется Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости;

- при обращении об учёте изменений объекта недвижимости, учёте адреса правообладателя или снятии с учета объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на объект сведений в ГКН сведений о зарегистрированном праве собственности и правообладателе недвижимости представляется копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;

- при обращении об учёте части объекта недвижимости, за исключением случаев если заявителем является собственник объекта недвижимости и в ГКН содержатся сведения об этом заявителе на объект недвижимости, заявителем представляется копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на объект недвижимости в пользу заявителя.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем в орган кадастрового учета в отношении объекта недвижимости, право собственности на который считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, (например, в соответствии с Жилищным кодексом РФ в части возникновения права собственности собственников жилых помещений на земельный участок под многоквартирным жилым домом), то заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости должно содержать указание на норму федерального закона, устанавливающую момент возникновения права.

В нижеследующей таблице приведён состав документов, представляемых вместе с заявлением заинтересованного лица в орган кадастрового учёта.

## Состав документов необходимых для осуществления ГКУ

Таблица 1

№ п/п	Вид документа	Примечание
1.	Квитанция об оплате госпошлины или копия документа - основания освобождения от ее уплаты	- до внесения изменений в Налоговый Кодекс РФ постановка на государственный кадастровый учёт осуществляется бесплатно и указанные документы у заявителей не требуются.
2.	Технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства  или  Копия разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию	- при постановке на учет, учете его части или изменений; - не требуется, если кадастровый учет осуществляется в связи с изменением назначения здания или назначения помещения (жилого, нежилого).  - при постановке на учет или учете изменений объекта капитального строительства, предоставляется вместо технического плана только при условии, что разрешение на ввод в эксплуатацию выдано после 1 марта 2008 г. (ч.7 ст. 47 ФЗ) - не требуется, если кадастровый учет осуществляется в связи с изменением назначения здания или назначения помещения (жилого, нежилого).
3.	Акт обследования	- при снятии с учета объекта недвижимости; - не требуется, если собственник здания или сооружения, чье право зарегистрировано, обращается с заявлением о снятии с учета помещения (ий) в этом здании (ч.5 ст. 25 ФЗ).
4.	Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя	- нотариально заверенная доверенность; - документ, подтверждающий законное представительство; - акт соответствующего органа власти; - решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; - решение общего собрания собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель с/х назначения (если дольщиков больше 5 человек); - решение общего собрания членов некоммерческого объединения (дачного и т.п.) или решение общего собрания уполномоченных самого коммерческого объединения.
5.	Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа	- при учете изменений объекта недвижимости, - учете адреса правообладателя, - при снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости.
6.	Копия документа, подтверждающего право собственности заявителя на часть объекта недвижимости или подтверждающего ограничение (обременение) вещных прав на данный объект недвижимости в пользу заявителя	- при учете части объектов недвижимого имущества, - не требуется, если заявитель является собственником этого здания и сведения о его зарегистрированном праве содержатся в ГКН.
7.	Копия документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения.	- при кадастровом учете изменения разрешенного использования.

Орган кадастрового учета не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные Законом о кадастре, а также документы, которые должны запрашиваться органом кадастрового учёта у иных органов власти самостоятельно в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Документы, необходимые для кадастрового учета, могут быть представлены заявителем в орган кадастрового учёта как лично, так и

почтовым отправлением с обязательной описью вложения и с уведомлением о вручении. Также для постановки на государственный кадастровый учет документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем лично, то заявителем должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность (паспорт и приравненные к нему документы). Если документы направлены в орган кадастрового учёта посредством почтового отправления - в обязательном порядке требуется нотариальное удостоверение подписи заявителя (либо его представителя). В случае представления в орган кадастрового учёта документов средствами электронной связи требуется удостоверение подписи заявителя электронной цифровой подписью. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается путем положительного результата проверки соответствующим сертифицированным средством электронной цифровой подписи.

Принятое органом кадастрового учёта Заявление регистрируется в книге учёта заявлений, и заявлению присваивается регистрационный номер. Сотрудник органа кадастрового учёта делает соответствующую отметку в служебном поле бланка заявления, с указанием даты и времени приёма заявления с точностью до одной минуты. Служебная запись на Заявлении удостоверяется подписью сотрудника органа кадастрового учёта, принявшего заявление. При личном приёме заявления и документов, орган кадастрового учёта выдает заявителю или его представителю копию экземпляра зарегистрированного заявления со штампом «Расписка получена» с указанием даты получения. Расписка выдается этому заявителю или его представителю в день получения органом кадастрового учета заявления и документов. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы поступили в орган кадастрового учёта посредством почтового отправления, то расписка высылается заявителю по указанному в заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета документов с уведомлением о вручении.

Зарегистрированное заявление вместе с прилагаемыми документами формируется в «Учетное дело». «Учетному делу» присваивается номер, идентичный регистрационному номеру принятого заявления. Кроме заявления и прилагаемых к нему документов в «Учетное дело» включаются документы, поступившие в порядке информационного обмена или документы, представленные для устранения причин приостановления государственного кадастрового учета. В процессе проведения кадастрового учёта в учётное дело также помещаются протокол проверки документов и Решение органа кадастрового учёта, принятое по поступившему заявлению.

### **3. Выдача документов государственного кадастра недвижимости.**

Сведения государственного кадастра недвижимости носят общедоступный характер, за исключением сведений отнесенных к государственной тайне. Это означает, что сведения ГКН могут предоставляться органом кадастрового учета по запросам любых лиц. Сведения ГКН предоставляются заявителям по их запросам в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) кадастровой справки.

В Министерстве юстиции РФ 09.04.2013 г. зарегистрирован приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 г. № 831, которым, во исполнение положений части 7 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утверждены формы документов, подтверждающих внесение сведений об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости:

- форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
- форма кадастрового паспорта помещения (выписки из государственного кадастра недвижимости);
- форма кадастрового паспорта земельного участка;
- форма кадастровой выписки о земельном участке;
- форма кадастрового плана территории;
- форма кадастровой выписки о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства.

Оформление вышеуказанных форм на бумажных носителях должно осуществляться с учетом установленных требований с применением технических средств, ручным или комбинированным способом.

Указанные формы (за исключением формы кадастрового паспорта помещения (выписки из государственного кадастра недвижимости) и формы кадастровой выписки о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства) будут применяться с 1 июля 2013 года.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости (формы КВ1 - КВ6) содержит все сведения об объекте недвижимости, включая координаты поворотных точек границ объекта недвижимости. Она выдаётся, в том числе, и на объект недвижимости, который прекратил своё существование. В этом случае в специальном поле кадастровой выписки имеется соответствующая пометка: объект прекратил существование.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости (формы КП1 - КП3) представляет собой выписку из ГКН, содержащую общие сведения об объекте недвижимости, необходимые в основном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Действующая в

настоящее время форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка утверждена приказом Министерства Юстиции Российской Федерации от 18.02.2008г. №32 «Об утверждении форм кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка».

Кадастровый план территории (КПТ) представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены имеющиеся в кадастре сведения, в том числе координаты пунктов опорной межевой сети, расположенных на запрашиваемой территории.

Виды предоставляемых при запросе сведений ГКН и рекомендуемое количество экземпляров приведено в нижеследующей таблице:

**Кадастровые сведения, рекомендуемые при различных операциях с недвижимым имуществом**

Таблица 5.2

№ п/п	Вид действий с объектом недвижимости	Необходимые документы ГКН	Количество экземпляров
1.	Для государственной регистрации прав	Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3 (КП3 заполняется при наличии обременений или частей объекта)	2 экз.
2.	Для межевания земельного участка	Кадастровый план территории кадастрового квартала (КПТ) Кадастровая выписка, формы КВ1- КВ.6 на объект межевания и смежные земельные участки	1 экз.  по 1 экз. на каждый земельный участок
3.	Вынос границ земельного участка в натуру (на местности)	Кадастровая выписка формы КВ2, КВ5, КВ6	1 экз.
4.	Для оформления наследства	Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3	3 экз.
5.	Для получения разрешения на строительство (для органов архитектуры и градостроительства)	Кадастровая выписка формы КВ2, КВ5, КВ6	1 экз.
6.	Для оформления аренды, залога	Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3	4 экз.
7.	Для представления в суд	Кадастровая выписка в полной форме КВ1-КВ6	1 экз.
8.	Для оформления сделки купли-продажи, мены, дарения	Кадастровый паспорт формы КП1, КП2, КП3	3 экз.

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учёта выдает (направляет) заявителю в письменной форме обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений. Такое решение (уведомление) должно быть направлено в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учёта соответствующего запроса.

Выдача сведений об объектах недвижимости, учтённых в государственном кадастре недвижимости, осуществляется за плату. Перечисление платежа производится до представления запроса в орган кадастрового учёта в случае представления такого запроса путем отправки по почте, а также если такой запрос представляется представителем юридического лица в виде бумажного документа при личном обращении.

Перечисление платежа производится по выбору лица, представляющего запрос (далее - заявитель), до или после представления запроса, если запрос представляется в орган кадастрового учёта физическим лицом в виде бумажного документа при личном обращении. Перечисление платежа производится путем перечисления денежных средств через организации, имеющие право на осуществление расчетов по поручению физических и юридических лиц по их банковским счетам, на осуществление переводов денежных средств по поручению физических лиц без открытия банковских счетов, на осуществление почтовых переводов (далее - расчетные организации).

Заявитель представляет в орган кадастрового учёта документ, подтверждающий перечисление платежа (квитанция, чек-ордер, платежное поручение с отметкой о его исполнении, иные документы, подтверждающие факт оплаты).

Представление в орган кадастрового учёта документа, подтверждающего факт оплаты, не требуется, если платеж осуществляется через расчетные организации, с которыми органом кадастрового учёта заключен договор (соглашение) о приеме платежей.

Перечень расчетных организаций, заключивших договоры (соглашения) о приеме платежей за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, предложение о заключении таких договоров (соглашений), содержащее все существенные условия договора (публичная оферта), размещаются на официальном сайте Росреестра.

Перечисление платежа после представления запроса производится через расчетные организации, с которыми органом кадастрового учёта заключены договоры (соглашения) о приеме платежей с обязательным указанием в платежных документах кода платежа, полученного заявителем при представлении запроса в орган кадастрового учёта.

Размер платы зависит от вида и способа предоставляемой информации, а также от категории заявителя, утверждён приказом Минэкономразвития России от 30 июля 2010 г. № 343 (Приложение 2 к приказу).

Приложение №2

## Размеры платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости

Форма представления	Плательщик	Вид документа				
		Копия документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости, руб. за 1 экз.		Кадастровая выписка об объекте недвижимости, руб. за 1 ш.	Кадастровый паспорт объекта недвижимости, руб. за 1 экз.	Кадастровый план территории, руб. за 1 ж.
		межевой план, технический план	претте документы			
В виде бумажного документа	для органов государственной власти (государственные органы), органов МЕСТНОГО самоуправления	<i>m</i>	200	400	200	500
	для физических лиц	500	200	400	200	800
	для юридических лиц	<i>zm</i>		1200	600	2400
В виде электронного документа	для органов государственной власти (государственные органы), органов местного самоуправления		50	160	150	150
	для физических лиц	250	50	150	150	150
	для юридических лиц	500	100	300	300	300

Представление запроса органом, предоставляющим государственную или муниципальную услугу, либо подведомственной государственному органу или органу местного самоуправления организацией, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, предусмотренных частью 1 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее - Закон о предоставлении услуг), в орган кадастрового учета, осуществляется в том числе в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. По запросу, представленному органом, предоставляющим государственную или муниципальную услугу, либо подведомственной государственному органу или органу местного самоуправления организацией, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, предусмотренных частью 1 статьи 1 Закона о предоставлении услуг, в орган кадастрового учета в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия:

- сведения представляются в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия;
- отказ в предоставлении запрашиваемых сведений представляется в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия;
- уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений представляется в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

При получении любых государственных или муниципальных услуг, предоставляемых федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, их территориальными органами, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, указанные органы, а также подведомственные им организации в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» не вправе требовать от заявителя представления сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Сведения, содержащиеся в ГКН, самостоятельно запрашиваются указанными органами, подведомственными им организациями у Росреестра по каналам межведомственного взаимодействия.

Запрос о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, может быть направлен:

- 1) в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет;
- 2) в электронной форме путем отправки XML-документа электронной почтой;
- 3) в электронной форме посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов.

При направлении запроса в электронной форме такой запрос представляется в орган кадастрового учета по месту нахождения объекта недвижимости или территории, в отношении которых представляется такой запрос. Платежный документ направляется в орган кадастрового учета в виде электронного документа.

При представлении запроса представителем заявителя, действующим на основании доверенности, к такому запросу прилагается доверенность в форме электронного документа.

Документы, в виде которых предоставляются сведения государственного кадастра недвижимости, а также запросы, представляемые в электронной форме, направляются в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных, передаются с использованием следующих протоколов передачи информации: HTTP/1.1 (IETF RFC 2616), HTTP/TLS (IETF RFC 2818), SMTP (IETF RFC 5321), SOAP (W3C Simple Object Access Protocol 1.1), TLS 1.0 (IETF RFC 2246).

Средства ЭЦП, применяемые при подаче запроса и прилагаемых к запросу электронных документов, должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами ЭЦП, применяемыми органом кадастрового учета.

Документы, подготовленные по результатам рассмотрения запросов, могут быть направлены заявителю в электронном виде:

- посредством электронной почты;
- посредством размещения электронного документа на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет, ссылка на который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты;
- посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов.

#### **4. Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

С 01 октября 2011 г. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) при предоставлении государственных услуг гражданам и организациям перешла к осуществлению межведомственного информационного взаимодействия с другими федеральными органами исполнительной власти и органами государственных внебюджетных фондов, их территориальными органами и подведомственными им организациями, участвующими в предоставлении государственных услуг, без участия заявителя.

С 01 июля 2012 г. Росреестр перешёл на межведомственное взаимодействие с исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, подведомственными им организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг.

При обращении в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы за представлением государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 1 октября 2011 г. заявитель вправе не представлять документы, получение которых осуществляется в других федеральных органах исполнительной власти, исполнительных органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления и подведомственным им организациях, кроме документов личного хранения

К таким документам, в числе прочих относятся и сведения, хранящиеся в архивах органов (организаций) технической инвентаризации:

- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- Договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте

расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- Акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- Акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- Иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- Иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

При обращении за услугой по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Заявитель не обязан представлять в орган по регистрации прав следующие документы:

- Документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица.

- Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссии.

- Разрешение на строительство объекта капитального строительства.

- Выписку из домовой книги (справку о лицах, имеющих право пользования жилым помещением).

- Документ, устанавливающий адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости - решение о присвоении адреса объекту недвижимости.

- Иные документы, которые находятся в распоряжении исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных указанным органам власти, за исключением документов личного хранения, указанных в части 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», а также документов, которые в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются основаниями для государственной регистрации прав.

Органы (организации) по техническому учёту и технической инвентаризации по запросам государственного регистратора вправе предоставлять копии вышеперечисленных документов для целей регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.