

А. М. ПОЛИКАРПОВ, В.Е. БОЖБОВ, О.М. МАТЭР

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие

Санкт-Петербург
2020

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЛЕСОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ С.М. КИРОВА»

Кафедра Геодезии, землеустройства и кадастров

А.М. ПОЛИКАРПОВ, кандидат технических наук, доцент
В.Е. БОЖБОВ, кандидат технических наук, доцент
О.М. МАТЭР, кандидат технических наук, доцент.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие для бакалавров
по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
профиль: «Земельный кадастр и кадастр недвижимости»
всех форм обучения

Санкт-Петербург 2020

Рассмотрено и рекомендовано к изданию

Кафедрой геодезии, землеустройства и кадастров института леса и природопользования Санкт-Петербургского государственного лесотехнического университета 17 сентября 2019 года.

Учебно методической комиссией Санкт-Петербургского государственного лесотехнического университета

Составители:

А.М. Поликарпов, кандидат технических наук, доцент

В.Е. Божбов, кандидат технических наук,

О.М. Матэр, кандидат технических наук, доцент

Рецензенты:

Техническая инвентаризация объектов недвижимости. Учебное пособие для студентов по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» для подготовки бакалавров всех форм обучения / А.М. Поликарпов, В.Е. Божбов, О.М. Матэр - СПб.: СПбГЛТУ, 2020, 94 стр.

В пособии изложен материал, связанный с технической инвентаризацией объектов недвижимости, составом работ и порядком оформления документов.

Пособие предназначено для использования в учебном процессе студентами по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройства и кадастры» № , а также обучаемыми на факультете повышения квалификации, с целью оказания помощи студентам в освоении наиболее значимых и важных тем при изучении дисциплины: «Техническая инвентаризация объектов недвижимости».

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ УЧЕТЕ И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.1. История развития технической инвентаризации в России	7
1.2. Понятие, цели и задачи технического учета и инвентаризации.....	9
1.3. Объекты технической инвентаризации.....	10
1.4. Организации, осуществляющие технический учет и инвентаризацию	12
1.5. Виды технической инвентаризации	14
1.6. Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	15
1.7. Сведения об объектах недвижимости, предоставляемые организациями технической инвентаризации	17
Глава 2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПРИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	19
2.1. Нормативно-правовые основы технического учета и инвентаризации.....	19
2.2. Особенности осуществления технической после переходного периода ФЗ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»	21
2.3. Этапы технической инвентаризации	23
2.4. Схема документооборота в организациях технической инвентаризации ...	25
Глава 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ..	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Обмер здания	30
3.2.1. Наружный обмер здания	30
3.2.2. Внутренний обмер помещений и составление абриса	32
3.2.3. Высоты в помещениях, зданиях, строениях и методы их определения	35
3.4. Камеральные работы.....	44
3.4.1. Составление поэтажных планов здания.....	44
3.4.2. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану здания.....	48
3.4.3. Определение объемов здания и его частей	51
3.4.4. Определение физического износа здания и его конструктивных элементов	53
Глава 4. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ДОМОВЛАДЕНИЙ	57
4.1. Общие положения	57
4.2. Съёмка земельного участка и составление абриса на земельный участок.....	58
4.3. Составление инвентарного плана земельного участка.....	61
Глава 5. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	63
5.1. Общие положения	63
5.2. Восстановительная стоимость. Функции восстановительной стоимости. Методы и порядок расчета	63
5.3. Учет износа. Определение действительной стоимости объекта	66
5.4. Учет динамики роста цен. Коэффициенты индексации	67
5.5. Переход в налогообложении от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости	70
Глава 6. ПРАВИЛА И ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА	73
6.1. Контроль работ по технической инвентаризации	73
6.2. Учетно-техническая документация объектов капитального строительства	

6.3. Порядок хранения документации в организациях технической инвентаризации.	
Архивы организаций технической инвентаризации.....	76
6.4. Оформление алфавитных, статистических карточек и другой информации.....	79
Глава 7. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	
.....	81
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	88
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	91

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее издание предназначено в качестве учебного пособия для бакалавров направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

В пособии кратко изложена история технической инвентаризации в России. Даны понятие, цели, задачи, содержание и нормативно-правовые основы технического учета и технической инвентаризации. Рассмотрены особенности осуществления технического учета и технической инвентаризации в связи с вступлением в законную силу Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и перехода системы учета Российской Федерации от государственного технического учета к государственному кадастровому учету. Представлена организация работ и схема документооборота в организациях технической инвентаризации (ОТИ). Подробно рассмотрен процесс технической инвентаризации отдельно стоящих зданий и основные аспекты технической инвентаризации домовладений. Приведены правила и порядок формирования инвентарного дела, и порядок хранения документации в архивах ОТИ. Рассмотрена методика расчета инвентаризационной стоимости с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Указаны причины происходящего в настоящее время перехода в налогообложении от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости.

При подготовке учебного пособия использованы материалы нормативно-правовых актов в сфере технического учета и инвентаризации объектов недвижимости с учетом их последних изменений, литературные источники, учебники и практические пособия по соответствующим вопросам, а также практический опыт выполнения работ по техническому учету и технической инвентаризации в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ УЧЕТЕ И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. История развития технической инвентаризации в России

Термин «инвентаризация» в переводе с латинского означает подробную опись наличного имущества.

В России учет недвижимости велся на протяжении многих столетий, но развитие инвентаризации как системы государственного технического учета относится к времени правления Великого князя Василия Ярославовича, предпринявшего попытку инвентаризации земель.

Позднее Иван Грозный в 1555 г. закрепил инвентаризационный процесс первым государственным Указом по инвентаризации, так называемым «наказом», где содержался порядок описания недвижимости и правила расчета площадей.

Окончательно система инвентаризации в дореволюционной России оформилась во время царствования Петра I. 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 усилилась её значимость для налогообложения.

Следует отметить, что на раннем этапе инвентаризация проводилась примитивными методами, чертежи строений выполнялись схематично, допускались произвольные условные обозначения, описательная часть была насыщена ненужными подробностями, тогда как сведения о техническом устройстве и состоянии частей строений были крайне ограниченными.

С приходом советской власти, сопровождавшимся переделом собственности, вопросы выявления принадлежности, описания, оценки и налогообложения имущества приобрели ещё большую актуальность. Именно этот период принято считать началом истории Российской службы технической инвентаризации.

27 мая 1927 года, Экономическое совещание, как главный орган хозяйственного управления при Совете труда и обороны, приняло постановление «Об инвентаризации имущества местных Советов», которое предопределило создание в системе коммунальных органов РСФСР специальных бюро технической инвентаризации, осуществляющих техническую инвентаризацию недвижимого имущества независимо от их принадлежности по единой методике. Уже тогда эти учреждения сокращенно назывались в народе «БТИ».

На каждый инвентарный объект стали составлять карточки учета, в состав работ по технической инвентаризации была включена регистрация объектов по признакам правовой принадлежности и введена единообразная система государственной экономической оценки инвентарного объекта по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Постепенно техническая инвентаризация перешла в ведение организаций жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Находясь вплоть до начала 90-годов в системе жилищно-коммунального хозяйства, БТИ взяли на постоянный технический учёт жилой фонд и объекты местного хозяйства страны.

С 1960-х годов начинается процесс реорганизации ОТИ в хозрасчетные конторы, которые стали выполнять работы по технической инвентаризации за плату, взимаемую с заинтересованных лиц.

В 1990-е годы, в эпоху «перестройки», произошла ломка общественно-государственной системы, страна потеряла достоверную и полную информацию о недвижимости, возникла острая необходимость наведения порядка в этой важнейшей сфере контроля национального состояния страны и реорганизации системы управления недвижимостью.

В постперестроечный период вводится понятие технического учета объектов градостроительной деятельности как основы государственного учета, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и выходят важнейшие документы, заложившие на целое десятилетие законодательные основы системы учёта объектов недвижимости.

По субъектам РФ при городских отделах коммунального хозяйства были организованы унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро технической инвентаризации (далее именуются БТИ), для которых был определена единая методика технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

В 1995 г. создан Федеративный Союз Инвентаризаторов России (ФСИ) – некоммерческая организация, действующая на всей территории Российской Федерации, которая насчитывает несколько сотен членов различных БТИ. Союз создан в целях координации деятельности, защиты прав и представительства общих профессиональных и корпоративных законных интересов его членов, обеспечения взаимодействия между ними, обмена опытом, содействия их развитию, повышению их технической оснащённости, профессиональному росту, разрешения споров и конфликтов между ними, оказания юридической и методологической помощи.

В 1999 году утверждён устав федерального органа по технической инвентаризации – государственного унитарного предприятия «Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости» (ФГУП «Ростехинвентаризация»).

В 2003 году приказом Госстроя России ФГУП «Ростехинвентаризация» делегированы полномочия по ведению Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности.

В августе 2004 года ФГУП «Ростехинвентаризация» передано в ведение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, а в 2006 г. переименовано в ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

В 2009 году ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» передано в ведение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии при Министерстве экономического развития РФ, а в 2012 году реорганизовано в форме присоединения к нему Федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный кадастровый центр «Земля» (ФГУП «ФКЦ «Земля»).

В 2008 году вступил в силу ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и в настоящее время реализуется концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, которая затронула сложившийся порядок и нормативно-правовое регулирование государственного технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства. Так функция государственного учета объектов недвижимого имущества перешла от ОТИ к организациям, осуществляющим государственный кадастровый учет – Кадастровым палатам, позднее целиком к Рос-реестру, а работа по описанию недвижимости и подготовке документов, необходимых для проведения государственного учета, возложена на кадастровых инженеров.

1.2. Понятие, цели и задачи технического учета и инвентаризации

В системе управления недвижимым имуществом одним из основных направлений является достоверный технический учет, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости – технической инвентаризации объектов недвижимости

Технический учёт объектов недвижимости – 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.

Техническая инвентаризация – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости и принадлежности объектов технического учета, а также изменении этих показателей во времени, путем их систематического обследования.

При технической инвентаризации осуществляются:

- техническая паспортизация объекта – техническая инвентаризация, проводимая впервые;
- формирование инвентарного дела;
- проведение последующих обследований объектов учета и внесение изменений в учетно-техническую документацию инвентарного дела.

Результатом технической инвентаризации является составленный на объект недвижимости технический паспорт, который является основным документом инвентарного дела и в котором фиксируется наличие объекта в натуре, фактическое его местоположение (адрес), собственник (владелец),

границы, состав, назначение, использование, технические характеристики, стоимость, состояние.

Основой функционирования системы государственного технического учета являются:

- инвентаризационный архив, который служит для хранения инвентарных дел;
- автоматизированная многоуровневая и многоцелевая база данных (электронный архив), которая обеспечивает формирование и печать различных форм учетно-технических сведений, представляемых БТИ заинтересованным лицам.

Основная цель государственного технического учета и технической инвентаризации состоит в создании обновляемой во времени информационной базы с техническим уклоном об объектах недвижимого имущества, их владельцах и собственниках с момента возникновения объекта до момента его фактического исчезновения.

Задачи государственного технического учета и технической инвентаризации:

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль осуществления градостроительной деятельности;
- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе по объектам, принадлежащим гражданам на праве собственности, для определения размера налога на имущество (с 1 января 2015 года при налогообложении начался постепенный переход от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости);
- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости (с 1 января 2013 года происходит делегирование этой функции организациям, осуществляющим государственный кадастровый учет – Кадастровым палатам, как подразделениям Росреестра);
- сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета (с 1 января 2013 года функции систематизирования сведений о недвижимом имуществе возложены на органы кадастрового учета).

1.3. Объекты технической инвентаризации

Согласно постановлению Правительства РФ № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов капи-

тального строительства», объектами технического учета и технической инвентаризации являются объекты капитального строительства, к которым в соответствии с Градостроительным кодексом относятся здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Единицей технического учета и технической инвентаризации является инвентарный объект, в качестве которого может выступать:

- комплекс – совокупность зданий, хозяйственных строений и/или сооружений, связанных общими назначением и находящихся на обособленном земельном участке;
- отдельно расположенное здание (строение) или сооружение: объемное, высотное; линейное (коммуникации) передающих устройств; объект внешнего благоустройства;
- часть здания или сооружения;
- отдельное помещение;
- объекты незавершенные строительством.

Основным признаком инвентарного объекта является назначение, устанавливаемое из разрешительной документации на строительство этого объекта и/или акта ввода в эксплуатацию.

Наряду с основным, признаками инвентарного объекта служат:

- единство территории;
- технологическая или функциональная связь;
- наличие одного или нескольких строений основного назначения;
- единство учетной и балансовой стоимости;
- единство конструктивных и функциональных частей зданий;
- единство пользования и владения.

В целом, анализ практики и законодательства по рассматриваемому вопросу позволил сформировать перечень объектов недвижимости, подлежащих техническому учёту и технической инвентаризации:

1. Жилищный фонд, т. е. все жилые помещения, независимо от форм собственности, включая жилые помещения, пригодные для проживания, в строениях нежилого назначения.

2. Здания (части здания) и сооружения учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения:

- здания и сооружения учреждений образования;
- здания и сооружения учреждений здравоохранения;
- здания и сооружения санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма;
- здания и сооружения физкультурно-спортивных сооружений;
- здания и сооружения культуры и искусства;
- здания и сооружения торговли;
- здания и сооружения общественного питания;

- здания и сооружения коммунально-бытового обслуживания;
- здания и сооружения организаций и учреждений управления;
- здания и сооружения кредитно-финансовых учреждений;
- здания и сооружения проектных и научных организаций;
- здания и сооружения производственного назначения;
- складские здания и сооружения.

3. Объекты внешнего благоустройства: проезды, площади, набережные и т. п., а также кладбища, свалки.

4. Объекты зелёных насаждений: лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, уличные и дворовые озеленённые территории, защитные зоны.

5. Объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водопровода, канализации, тепло- и энергоснабжения, связи и пр.

6. Объекты транспортной инфраструктуры: трамвайные пути, троллейбусные контактные сети, аэропорты, вокзалы, станции метро, железные и автомобильные дороги, мосты, тоннели, эстакады; сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств (гаражи, ангары) и пр.

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

8. Иные здания и сооружения – исторические памятники.

Различные по назначению объекты недвижимости имеют свои формы технических паспортов, так есть формы технических паспортов на нежилые здания, на объекты жилищного фонда, на сооружения дорожного хозяйства, на линии электропередач и т. д. Для комплекса зданий составляется сводный технический паспорт.

1.4. Организации, осуществляющие технический учет и инвентаризацию

Технический учет и техническая инвентаризация различных объектов недвижимости осуществляются государственными и муниципальными предприятиями, аккредитованными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии:

- федеральное БТИ – Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»), которое имеет 87 филиалов и более чем 1100 отделений во всех субъектах РФ;

- республиканские и областные государственные унитарные БТИ;
- муниципальные государственные БТИ.

Например, в г. Санкт-Петербург на сегодняшний день ведут работу следующие ОТИ:

- АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»;
- Ленинградское областное государственное унитарное предприятие инвентаризации и оценки недвижимости (ГУП «Леноблинвентаризация»);

- Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУП «ГУИОН»);

- Муниципальное Унитарное Предприятие «Бюро технической инвентаризации Ломоносовского муниципального района» (МУП «БТИ»).

Следует отметить, что с 1 января 2013 года в соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 22.02.2013 № Д23-449 «О деятельности органов и организаций по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства после 1 января 2013 года» аккредитация ОТИ объектов капитального строительства не осуществляется. Это означает, что деятельность по технической инвентаризации могут осуществлять только организации, ранее получившие аккредитацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, аккредитация новых предприятий по данному виду деятельности не осуществляется.

В настоящее время к функциям ОТИ в части жилищного фонда относят:

- техническую инвентаризацию жилищного фонда;
- контроль технического состояния жилищного фонда;
- оценку и переоценку жилищного фонда, в том числе для целей налогообложения (для целей налогообложения – до 2020 г.);
- информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда;
- обеспечение государственных органов, правоохранительных органов, судов, местных органов власти необходимой информацией.

Государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ») 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 РФ

- ведение Объединенного архива Госстроя России;
 - ведение государственного учета архивов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации;
 - обучение и повышение квалификации кадров ОТИ;
 - подготовку документов для ОТИ, уполномоченных осуществлять государственный технический учет объектов недвижимости;
 - координацию и контроль деятельности ОТИ;
 - информационное и консультативное обслуживание деятельности по государственному техническому учету и инвентаризации объектов недвижимости;
 - иную деятельность в соответствии с Уставом.
- Финансирование деятельности ОТИ осуществляется:
- за счет платы за технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости, и предоставление инвентаризационных сведений заинтересованным лицам;
 - за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

1.5. Виды технической инвентаризации

Государственный технический учет объектов недвижимости подразделяется на первичный государственный технический учет и государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта недвижимости.

Первичный государственный технический учет объектов недвижимости осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. Исключение составляют случаи, когда многоквартирный дом, объект капитального строительства, введен в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, а также индивидуальный жилой дом построен после 1 марта 2008 года. Первичный государственный технический учет многоквартирных домов, объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду (как с расположенными в них помещениями, так и без таковых), 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 с проведением первичной технической инвентаризации или без ее проведения.

В результате первичной технической инвентаризации формируется новое инвентарное дело и объектам капитального строительства присваивается инвентарный номер.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохра-

няется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания, сооружения состоит из номера кадастрового квартала и номера здания или сооружения.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта недвижимости выполняется по результатам технической инвентаризации таких изменений (текущая техническая инвентаризация).

Текущая техническая инвентаризация проводится на основании заявления заинтересованного лица в случае изменений технических и качественных характеристик объекта капитального строительства, если в здании производились работы по перепланировке, строительству перегородок, замене коммуникаций или реконструкции помещений. По результатам текущей технической инвентаризации уточняются сведения об объекте инвентаризации, и соответствующие изменения вносятся в инвентаризационно–техническую документацию.

С 1 января 2013 года плановая техническая инвентаризация отменена, теперь только заинтересованные лица (органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица) будут определять сроки проведения технической инвентаризации принадлежащих им жилых помещений, объектов нежилого фонда и объектов незавершенного строительства.

1.6. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство и перепланировка жилых помещений являются одними из наиболее частых причин проведения текущей технической инвентаризации.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации.

Для проведения текущей инвентаризации в случае переустройства (перепланировки) жилого помещения собственник недвижимости представляет следующие документы:

- заявление или гарантийное письмо о необходимости проведения инвентаризации изменений характеристик объекта недвижимости;
- проект переустройства (перепланировки) помещения (подготовка проекта необходима для всех видов изменений, затрагивающих несущие конструкции дома или общедомовые инженерные коммуникации);
- разрешение уполномоченного органа на проведение работ по переустройству (перепланировке) жилого помещения.

Разрешение на переустройство не требуется:

- на ремонт помещений (квартир);

- на устройство и разборку встроенной мебели, антресолей или шкафов;
- на замену (без перестановки) инженерного оборудования на аналогичное по параметрам и техническому устройству.

Для получения разрешения на проведение работ по переустройству (перепланировке) заявитель представляет в орган, осуществляющий согласование по месту нахождения жилого помещения, следующие документы:

- заявление о переустройстве (перепланировке);
- правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- проект переустройства и (перепланировки) жилого помещения;
- технический паспорт жилого помещения;
- если заявителем является наниматель жилого помещения по договору социального найма, то требуется согласие от всех членов семьи нанимателя, занимающих данное жилое помещение;
- если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры, то требуется разрешение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры.

Переустройство (перепланировка) жилого помещения не разрешается, если в результате:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие в штате гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций без соответствующего разрешения начальника штаба;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к непригодным для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения их функционального назначения;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечений каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

Завершение переустройства (перепланировки) жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Законом о кадастре.

Самовольными являются переустройство (перепланировка) жилого помещения, проведенные при отсутствии решения о согласовании, или с нарушением проекта переустройства (перепланировки). Собственник или наниматель жилого помещения, которое было самовольно переустроено (перепланировано), обязаны привести жилое помещение в прежнее состояние.

1.7. Сведения об объектах недвижимости, предоставляемые организациями технической инвентаризации

В инвентаризационно-технической документации содержится более 500 единичных характеристик объекта инвентаризации, поэтому инвентаризационные сведения имеют многоцелевое назначение:

- 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 и 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.

Следует отметить, что с введением государственного кадастрового учета сведения технической инвентаризации больше не используются или используются ограниченно в следующих случаях:

- при осуществлении государственно регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в настоящее время государственный учет объектов недвижимости осуществляется на основе сведений, полученных в ходе кадастровых работ, но технические паспорта, выданные до 1 марта 2008 года, признаются действительными для данных целей и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами);

- для ведения государственного статистического учета (в настоящее время сведения для статистического учета поступают от органов кадастрового учета);

- для внесения сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства в государственный кадастр недвижимости (в отношении объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду, могут использоваться инвентаризационные сведения, полученные только до 1 января 2013 года);

- для исчисления налога на недвижимое имущество физических лиц (с 1 января 2015 г. в качестве налоговой базы начинает использоваться кадастровая стоимость объекта недвижимости, определяемого в рамках государственного кадастрового учета);

ОТИ предоставляют сведения об объектах недвижимости в течение месяца с момента получения заявления (запроса) за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством РФ:

- собственникам, владельцам (балансодержателям) недвижимости;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от собственника (владельца);

- наследникам по закону или по завещанию.

Если заявителю необходимы сведения об объектах недвижимости, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, то они предоставляются по заявлению любого из собственников.

В соответствии с законами РФ бесплатная информация в необходимом объеме предоставляется по запросам:

- 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);

- учреждения юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- иных лиц и органов, определенных законодательством РФ.

Подлинники учётно-технической и иной документации, хранящейся в архивах БТИ, предоставлению не подлежат.

Глава 2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПРИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

2.1. Нормативно-правовые основы технического учета и инвентаризации

Обозначим наиболее значимые нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность по техническому учету и инвентаризации объектов недвижимости. Следует отметить, что некоторые из указанных ниже документов в настоящее время утратили свою силу, но их рассмотрение требуется для целостного понимания современной состояния нормативно-правовой базы технического учета и инвентаризации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) согласно которому учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017);

- Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учёте жилищного фонда в Российской Федерации» заложило законодательные основы, касающиеся системы учёта жилищного фонда в РФ;

- Постановление Правительства РФ от 24 ноября 1999 года № 1289 «Об утверждении Положения о государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу» (утратило силу), в соответствии с которым упомянутому комитету было предписано организовать ведение технического учёта жилищного фонда, а также методологически обеспечить деятельности ОТИ в субъектах РФ и муниципальных образованиях;

- Постановление Правительства РФ от 22.10.97 г. № 1348 «О создании и порядке ведения регистра жилых домов, строящихся на территориях субъектов Российской Федерации», которое создало единую систему учёта жилых домов на различных стадиях строительства и позволило ОТИ своевременно проводить инвентаризацию и оценку объектов недвижимости, в том числе для целей налогообложения;

- Постановления Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности» (утратило силу);

- Постановление Правительства РФ от 30.04.2009 г. № 338 «О внесении изменений в постановления Правительства РФ от 04.12.2000 г. № 921 и от 13.10. 1997 г. № 1301», которое привело к следующим изменениям сложив-

шегося порядка государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (ОКС) и жилищного фонда.

Во-первых, установлено, что техническая инвентаризация ОКС строительства подразделяется на первичную инвентаризацию и инвентаризацию изменений характеристик ОКС (ранее инвентаризацию подразделяли на первичную, плановую и внеплановую).

Во-вторых, отменена норма, содержащаяся в ранее действующих постановлениях Правительства РФ № 921 и № 1301 о проведении плановой технической инвентаризации ОКС и соответственно жилых помещений не реже, чем один раз в пять лет.

В-третьих, определено, что сведения о ранее учтенных ОКС, полученные от ОТИ, используют при ведении государственного кадастра недвижимости.

В-четвертых, введены различия целей и задач государственного технического учета и технической инвентаризации ОКС (постановление Правительства РФ № 921) и технического учета и технической инвентаризации объектов жилищного фонда (постановление Правительства РФ № 1301).

- Совместный приказ Госстроя РФ и Российского статического агентства от 24 августа 1999 года № 124/38 «О взаимодействии организаций технической инвентаризации и статических органов по организации сбора и разработки статической информации о жилищном фонде» (утратил силу), согласно которому, начиная с отчетов за 1999 год и по 2013 г., функции ведения статистического учёта, сбора, обработки информации по всему жилищному фонду независимо от его принадлежности были возложены на ОТИ.

- Федеральный закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц».

- Налоговый кодекс РФ с изменениями и дополнениями на 2017 год, который определил в качестве налоговой базы на недвижимое имущество физических лиц кадастровую стоимость.

Основными нормативными документами определяющие правила и порядок оценки физического износа зданий, являются:

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий»;

- Приказ Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446 «Об утверждении правил оценки физического износа жилых зданий».

Среди инструктивных материалов выделяют следующие документы:

- Инструкция о проведении учёта жилищного фонда в РФ (утверждена приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года № 37);

- Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятые Российским государственным союзом предприятий, организаций и объединений жилищно-коммунального хозяйства к введению в действие с 1 января 1991 года;

- Инструкция о порядке и использовании архивом бюро технической инвентаризации, утвержденная Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 12.01.1971 г. № 13;

- Типовая инструкция по охране труда при производстве технической инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, утвержденная Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 19.10.1988 № 270.

Документы, регламентирующие формы технических паспортов:

- форма технического паспорта на сооружения дорожного хозяйства, а также форма технического паспорта на мост, путепровод, виадук, тоннель, подземный переход, утвержденные приказом Минжилкомхоза РСФСР от 11 апреля 1975 года № 156;

- форма технического паспорта на линии электропередач, утвержденная приказом по МЖКХ РСФСР от 10 августа 1973 года № 322;

- форма технического паспорта жилого дома, утвержденная Минэкономразвития России от 17 августа 2006 года № 244.

2.2. Особенности осуществления технической после переходного периода ФЗ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Закон о кадастре регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

С 1 января 2013 года в соответствии с Законом о кадастре функция государственного учета объектов недвижимости перешла от ОТИ к организациям, осуществляющим государственный кадастровый учет – Кадастровым палатам, а работа по описанию недвижимости и подготовке документов, необходимых для проведения технического учета, возложена на кадастровых инженеров.

Письмо Минэкономразвития РФ от 22.02.2013 г. № Д23-449 «О деятельности органов и организаций по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства после 1 января 2013 года» дает следующие разъяснения о применении Закона о кадастре после переходного периода его применения.

В соответствии с положениями части 3 статьи 44 Закона о кадастре кадастровые инженеры осуществляют в установленном Законом о кадастре порядке кадастровую деятельность в отношении ОКС с 1 января 2013 г. При этом с 1 января 2013 года и до 1 января 2014 года эту кадастровую деятельность с кадастровыми инженерами вправе осуществлять ОТИ, которые 31

декабря 2012 года имели право осуществлять государственный технический учет и техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости.

После 1 января 2013 года на всей территории РФ осуществляется государственный кадастровый учет объектов капитального строительства и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются. Таким образом, с 1 января 2013 года Положения постановлений Правительства РФ № 921, № 477, приказа Минэкономразвития России № 70 не применяются, аккредитация ОТИ ОКС не осуществляется.

Вместе с тем, статьей 19 Жилищного кодекса РФ предусмотрено проведение государственного учета жилищного фонда в РФ, который наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию с оформлением технических паспортов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям.

В настоящее время уполномоченным на утверждение порядка осуществления государственного учета жилищного фонда является Госстрой (пункт 5.2.15 Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30.06.2012 г. № 670). Госстроем порядок осуществления государственного учета жилищного фонда не установлен и в настоящее время продолжает действовать порядок, установленный постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в РФ» (далее – Постановление № 1301).

Пунктом 3 Постановления № 1301 установлено, что технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные ОТИ. Таким образом, до установления порядка осуществления государственного учета жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и признания утратившим силу Постановления № 1301 ОТИ для целей учета жилищного фонда вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на эти объекты.

Технические паспорта на объекты капитального строительства, в том числе и подготовленные до 1 января 2013 года, относящиеся к жилищному фонду, являются основанием для подготовки технического плана, который в соответствии с Законом о кадастре необходим для государственного кадастрового учета объектов недвижимости. При этом процедура проведения технической инвентаризации объектов жилищного фонда установлена Инструкцией о проведении учета жилищного фонда от 4 августа 1998 года № 37.

В отношении объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду, действующим законодательством порядок осуществле-

ния государственного технического учета и технической инвентаризации не установлен. В этой связи основанием для подготовки технического плана может служить только технический паспорт, выданный до 1 января 2013 г.

2.3. Этапы технической инвентаризации

Техническая инвентаризация состоит из следующих этапов:

1-й этап. Изучение имеющейся на объект документации (правоустанавливающих документов, материалов предыдущих обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации), изготовление рабочих чертежей, планов, схем.

Поскольку инвентаризация носит заявительный характер, то первую информацию об объекте получают из заявления, в котором указывается минимальная необходимая информация (наименование объекта, адрес, цель обращения в ОТИ). К заявлению прилагаются правоустанавливающие документы на объект.

После получения заявки выясняется, проводилась ли ранее техническая инвентаризация по данному объекту, при этом проверяется наличие технической документации (инвентарного дела) в архиве.

В случае первичной инвентаризации объекта в первую очередь формируется инвентарный объект (выявляется и определяется основное строение, образующее инвентарный объект, и его назначение, а также вспомогательные служебные строения и сооружения, входящие в состав инвентарного объекта). Выявляется дата начала эксплуатации объекта.

Если инвентаризация не первичная (текущая техническая инвентаризация), то инвентарный объект уточняется, так как возможно изменение его состава (разделение объекта на более простые составляющие части, которые становятся самостоятельными объектами, исчезновение старых и появление новых составляющих частей объекта в результате реконструкции или капитального ремонта).

2-й этап. Определение примерных объемов работ и согласование с заказчиком сроков сдачи учетно-технической документации.

На этом этапе составляется сметно-финансовый расчет, согласовываются с заказчиком сроки выполнения работ, и заключается договор подряда на проведение технической инвентаризации, составляется график выполнения работ, определяется количество и квалификация персонала, необходимого для выполнения работ в установленные сроки.

3-й этап. Проведение натурных работ на объекте инвентаризации, в ходе которых выполняется обмер объекта с составлением абрисов, при необходимости выполняется съемка земельного участка, относящегося к объекту инвентаризации; производится обследование объекта с описанием технического состояния его конструктивных элементов.

В ходе текущей инвентаризации проводится обследование объекта инвентаризации в целях выявления изменений его характеристик.

4-й этап. Проведение камеральных работ, в ходе которых выполняется вычерчивание инвентарного плана земельного участка, поэтажных планов здания, а при наличии конструктивных особенностей вычерчиваются разрезы здания (сооружения), вычисляются площади и объемы здания, строения, помещения, составляются экспликации к планам, определяется физический износ объекта и его частей, определяется инвентаризационная стоимость объекта, рассчитываются технические показатели, необходимые для учета и составления государственной статистической отчетности.

При текущей инвентаризации выполняется сравнение полученных в результате обмеров и обследований сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об объекте. Выполняется определение измененных количественных и качественных характеристик объекта.

5-й этап. Составление инвентаризационно-технической документации и формирование инвентарного дела.

При текущей инвентаризации выполняется внесение соответствующих изменений и дополнений в существующую инвентаризационно-техническую документацию.

6-й этап. Проверка и приемка выполненных исполнителем работ.

7-й этап. Присвоение инвентарного номера и регистрация инвентарного дела в архиве ОТИ.

При текущей технической инвентаризации выполняется включение материалов текущей инвентаризации в архив.

8-й этап. Согласование документации с заказчиком, передача ему технической документации и подписание акта приема-передачи выполненных работ.

2.4. Схема документооборота в организациях технической инвентаризации

Схема документооборота в ОТИ представлена на рис. 1



Рис. 1. Схема документооборота в ОТИ

Заявитель (1) подает заявление в ОТИ регистратору (2). На этом этапе определяется объем работ, сроки и стоимость, заключается договор подряда и получается от заказчика правоустанавливающая документация.

Бухгалтерские документы (2 а), в том числе квитанция об оплате и расписка о принятии документов, поступают в бухгалтерию (2 б).

Бригадир (3) распределяет работу между работниками. Бригадир общается с заказчиком, ведет учет полевым выездам бригады, закрывает выполненные дела, подает информацию для бухгалтерии по выплате зарплаты. В среднем 30–35 % от стоимости заказа уходит на зарплату.

Затем бригада берет данные из архива (4) под расписку, если инвентаризация объекта не первичная. В случае если инвентаризация первичная, то берутся планы района, города или иная общая информация.

Далее осуществляются полевые работы и камеральная обработка результатов натурных обмеров и обследований (5). Выполняется построение планов, определение всех количественных и качественных характеристик объекта и занесение их в соответствующие разделы инвентаризационной технической документации. Результатом является готовая документация – технический паспорт и все приложения к нему.

Готовая документация сдается для контроля бригадиру (6), составляется дефектный акт, и материалы с ошибками возвращаются на доработку. После того как ошибки исправлены документация передается руководителю организации (главному инженеру) для подписи и печати (7).

В результате выполненных работ бригада должна сдать материалы в архив (8), в том числе один подготовленный экземпляр инвентаризационно-технической документации, а второй бригадиром выдается заказчику (9).

Глава 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ

3.1. Общие положения

В правовом отношении понятия «строение» и «здание» являются идентичными. Здание – отдельно стоящее сооружение, в котором размещаются помещения различного назначения, необходимые для многосторонней деятельности человека (жилые дома, корпуса производственных предприятий, школы, больницы, музеи и т. д.).

Здания в зависимости от назначения подразделяются на:

- гражданские здания, предназначенные для жилья и обслуживания бытовых и общественно культурных потребностей людей;
- промышленные строения, обслуживающие нужды производства;
- сельскохозяйственные строения, обслуживающие нужды сельского хозяйства.

Гражданские здания могут быть жилыми и нежилыми.

Нежилое здание – здание, предназначенное для использования в производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и других, кроме постоянного проживания, целей.

К жилым зданиям относятся здания, рассчитанные на длительный срок службы и полностью или преимущественно предназначенные под жилье, т. е. общая полезная площадь жилых помещений которых занимает не менее 50 % всей площади здания.

Все жилые здания в зависимости от степени капитальности отдельных конструкций разбиты на шесть групп капитальности:

- I – фундаменты: железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные, кирпичные; стены: кирпичные из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные; перекрытия железобетонные; кровля: железная, асбестоцементная, черепичная;

- II – фундаменты: железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные, кирпичные; стены: кирпичные из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные; перекрытия смешанные (металлические балки и деревянное заполнение); кровля: железная, асбестоцементная, черепичная;

- III – фундаменты: железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные, кирпичные; стены каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней; перекрытия деревянные; кровля: железная, асбестоцементная, черепичная;

- IV – фундаменты: железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные, кирпичные; стены: деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные или деревянные); перекрытия деревянные; кровля: железная, асбестоцементная, черепичная;

- V – фундаменты: деревянные столбы, каменные столбы; стены: щитовые, каркасно-засыпные, саманные, глинобитные; перекрытия деревянные; кровля: железная, асбестоцементная, черепичная;

- VI – фундаменты: глинобитные, грунтовые; стены каркасно-камышитовые и другие облегченные; перекрытия деревянные; кровля: железная, асбестоцементная, черепичная.

В состав здания входят все коммуникации внутри здания, необходимые для его эксплуатации: система отопления, сеть водо-газопровода и канализации, сеть силовой и осветительной электропроводки, телефонные и сигнализационные сети, вентиляционные устройства, лифты.

Здание может состоять из нескольких частей, составляющих одно целое. Наличие сообщения между двумя зданиями не является основанием для того, чтобы считать их за одно строение. Признаками единства отдельных частей здания являются: общее назначение, наличие общей стены и фундамента из однородных материалов, общей лестничной клетки или входа, а также единого архитектурного оформления. Если строение примыкает к другому строению, но отличается от него материалом стен и других конструкций, но имеет общее назначение и общий вход, то обе части строения считаются одним строением. Примером этого может быть одноэтажный деревянный жилой дом, пристроенный к многоэтажному каменному, имеющие общую лестничную клетку. За одно строение следует считать также такое, части которого имеют разную этажность, отдельные входы, но одно общее назначение и одинаковую конструкцию стен по всему периметру, в силу органической связи его частей. Примером может быть дом, средняя часть которого имеет семь этажей, боковые части – пятиэтажные, а торцовые – шестиэтажные.

Часть строения, являющаяся вспомогательной по отношению к основному строению, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, и имеющая с ним одну или более общую капитальную стену, называется пристройкой. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным зданием. Пристройки подразделяются на отапливаемые и холодные.

Различают наземную, подвальную либо полуподвальную части здания:

- наземная часть включает помещения, пол которых расположен выше планировочной отметки земли;

- подвальная часть включает помещения, пол которых расположен ниже планировочной отметки земли более чем на половину их внутренней высоты.

- полуподвальная часть (цокольный этаж) включает помещения, пол которых расположен ниже планировочной отметки земли не более чем на половину их внутренней высоты.

Планировочная отметка земли – уровень земли на границах тротуара или отмостки. Отметка тротуара (отмостки) определяется в среднем по част-

ным отметкам тротуара (отмостки) на углах строения, а при значительном уклоне участка – отдельно для каждой части строения.

При определении этажности зданий в число этажей включают: все надземные этажи; цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше спланированной отметки земли не менее чем на 2 м; технический этаж, если он расположен на средних этажах; мансардный этаж, если площадь горизонтальной части потолка помещений составляет не менее половины площади пола, а высота стен до низа накладной части потолка – не менее 1,6 м. При различном числе этажей в разных частях здания, этажность определяется отдельно для каждой части.

Технический этаж – этаж, используемый для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций.

Мансардный этаж – этаж, размещаемый внутри чердачного пространства. Если помещение мансардного этажа встроено в габариты чердака, образованного ломаной крышей, оно называется мансардой (рис. 2, а); если направление ската крыши не меняется – помещение называют светелкой (рис. 2, б); если над крышей дома надстроено помещение со своей крышей, то оно называется мезонином (рис. 2, в).

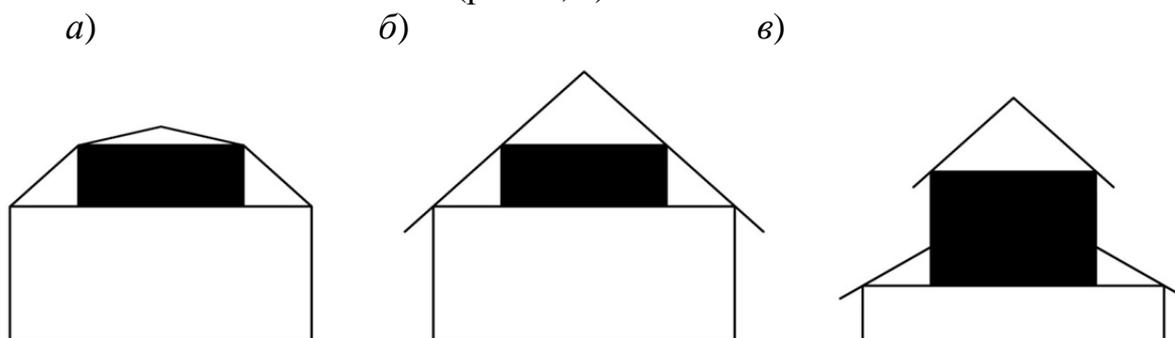


Рис. 2. Виды помещений, расположенных на чердачном пространстве

Здание состоит из помещений, под которыми понимается внутренняя изолированная часть строения, отделяющаяся от смежных стенами без проемов или глухими перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу, во двор, коридор общего пользования или на лестничную клетку.

Помещения по своему назначению подразделяются на жилые и нежилые. К жилым помещениям относятся: квартиры, комнаты.

Квартира – жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, отделенное от других помещений капитальными стенами или перегородками без проемов и имеющее самостоятельный выход в общий коридор, лестничную клетку или непосредственно наружу.

В квартиру входят: жилые комнаты, прихожая, коридор, кухня, уборная, ванная, кладовая, тамбур, антресоль, лоджия, терраса.

Жилая комната – часть квартиры, общежития, отделенная от других комнат перегородками, имеющая дневное освещение и постоянное отопление, предназначенная для проживания, отдыха, внеклассных занятий (в об-

щежитиях, детских домах и т. п.). В условиях эксплуатации зданий к числу жилых комнат относятся также полутемные, темные и проходные комнаты.

Кухня, уборная, ванная предназначены для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих и относятся к подсобным помещениям.

В жилых зданиях коридорного типа с отдельными комнатами, выходящими в общий коридор, квартирой считается комплекс комнат с общей кухней и санузлом (в благоустроенном водопроводом и канализацией доме) на каждом этаже по каждую сторону лестничной клетки. Если же в каждой из комнат имеется кухня и санузел, то она учитывается как отдельная квартира, т. е. квартира может быть и из одной комнаты с постоянным кухонным очагом. Комнаты в общежитиях к числу квартир не относятся. В жилых зданиях гостиничного типа число квартир определяется по количеству изолированных жилых помещений, имеющих отдельный выход в коридор.

Две комнаты квартиры считаются смежными, если их разделяет общая стена или перегородка. Если две комнаты сообщаются между собой и, кроме того, через одну из них имеется выход в коридор или на лестничную клетку, то последнее помещение будет смежной проходной комнатой. Две смежные комнаты квартиры, не имеющие внутреннего сообщения между собой, а только выходы в коридор, считаются смежными непроходными (изолированными) комнатами.

При перепланировках квартиры считаются отдельными при условии изолирования и наличия отдельного оборудования, необходимого для жилой квартиры (кухня, очаг, уборная), причем перепланированные квартиры могут входить в помещение общего пользования (в коридор, переднюю) и считаются отдельными помещениями независимо от этого обстоятельства.

3.2. Обмер здания

3.2.1. Наружный обмер здания

Обмер здания снаружи производится мерным прибором (обычной рулеткой или лазерным дальномером) с точностью до 1 см по всему периметру стен выше обреза цоколя на уровне оконных проемов. Обрезом цоколя называется место перехода утолщенной нижней части стен, именуемой цоколем, в нормальную для данного дома толщину стен. Это место в кладке оформляется чаще всего полочкой или откосом.

В отдельных случаях, когда обрез цоколя находится выше человеческого роста и это препятствует замеру по телу строения, обмеры производятся по цоколю с поправкой на обрез, величина которого уточняется в наиболее удобном для этого месте. Если строение находится на косогоре и обрез цоколя в наиболее низкой части места находится на значительной высоте, препятствующей непосредственным измерениям, следует производить замеры по

цоколю в доступных по высоте местах, наблюдая за горизонтальностью линий измерений.

Основные строения всегда измеряются отдельно от нежилых пристроек, даже если они составляют по очертанию одну геометрическую фигуру с основным строением и имеют одинаковую с ним высоту. Кроме того, для основных строений на земельном участке дополнительно выполняют измерения по цоколю для определения застроенной площади.

Обмер здания начинают с начальной точки и перемещаются по периметру здания против часовой стрелки, возвращаясь на исходную точку. При этом обмер здания можно выполнять двумя способами – либо путем замеров с нарастающим итогом, либо путем одинарного замера, также возможна комбинация этих способов.

В силу точности измерений предпочтительнее первый способ (замеры с нарастающим итогом), в котором каждое расстояние по одной фасадной стене привязывается к нулевой точке, в качестве которой может выступать: угол дома, выступ более 0,4 м, пристройка, излом горизонтальной линии стены.

Во втором способе каждый проем и простенок (часть стены между оконными и дверными проемами) обмеряют в отдельности и в этом случае необходимо производить контрольный обмер общей длины фасада.

Для повышения точности в отдельных случаях полезно также проводить замеры в обратном направлении. Во всех случаях относительная ошибка двух измерений (обмера и контрольного промера) не должна превышать 1/200.

Встречающиеся по пути наружных замеров оконные и дверные проемы, выступы, раскреповки, крыльца, площадки, приямки и пр. также обмеряются, если их толщина до 10 см, а длина до 1 м.

При обмере деревянных строений, углы которых срублены «в чашку» с выпуском концов брёвен, необходимо эти выпуски длины и ширины исключить.

В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны из-за примыкающих соседних зданий, они могут быть проведены по чердаку здания, или длина стены может быть определена методом суммирования размеров элементов цепи нарастающим итогом, т. е. путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

При обмере здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот.

Одновременно с размерами здания производится измерение его высоты. Если здание имеет части с различной высотой, то высота измеряется для каждой части.

Результаты наружного обмера строений земельного участка заносят в абрис на земельный участок (см. рис. 7).

3.2.2. Внутренний обмер помещений и составление абриса

Внутренний обмер помещений производится лазерным дальномером с точностью до 1 см по всему периметру стен на уровне оконных проемов с одновременным обмером оконных и дверных проемов, колонн, ниш, выступов, лестничных клеток, печей и остальных элементов. При этом, замеры выполняются с нарастающим итогом.

При невозможности измерений по телу стен или перегородок промеры производятся параллельно стенам, но если помещение непрямоугольной формы, то все промеры выполняются только вдоль стен. Кроме того, в помещениях непрямоугольной формы одновременно с промерами по стене измеряются диагонали. Также диагонали измеряются в зданиях непрямоугольной формы во всех угловых комнатах первого этажа.

Помещения, разгороженные не до потолка перегородками высотой более 1,8 м, учитываются и измеряются как отдельные.

Обмер печей и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника. Круглые печи и колонны замеряются (определяется их диаметр) и увязываются по параллельным, касательным к окружности.

Дверные и оконные проемы измеряются «в свету». Расстояние «в свету» – минимальное расстояние между самыми выступающими гранями конструкции.

При измерении помещений, соединенных аркой без дверной коробки, необходимо измерить ширину арочного проема, так как если она окажется свыше 2 м, то эти два помещения следует считать за одно помещение.

Толщины стен и перегородок измеряются в местах оконных и дверных проемов. Если невозможно провести измерения толщины стены (перегородки) здания из-за отсутствия в ней оконных или дверных проемов, ее толщина может быть определена методом исключения из общей размерной цепи элементов с известными размерами, т. е. по наружным и внутренним измерениям между осями двух примыкающих проемов.

Если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, то проводится двойное измерение – по панелям или облицовке и выше их по стенам. Первый замер необходим для определения площади помещения, второй – для определения толщины стен.

Санитарно-техническое оборудование – водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план.

При измерении лестничных клеток измеряются лестничные площадки, лестничные марши, лифтовые шахты.

Одновременно с размерами помещений измеряются и их внутренние высоты. При разной высоте помещений на этаже высота измеряется в каждом

последующих этажей, в которых установлено несоответствие аналогичным помещениям типового этажа.

Абрис составляется простым карандашом, схематично, но желательно придерживаться масштаба в пределах от 1:100 до 1:200. В зависимости от величины строения формат такого абриса должен быть 21×29,7 см (А4), 29,7×42 см (А3) и больших размеров, но кратных формату (А4). В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать чётко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры. С левой стороны абриса оставляется поле 20 мм для подшивки, в заголовке ставится слово «Абрис», ниже указывается номер здания.

Составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок, санитарно-технических устройств и т. п. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризуемых строений.

Все записи в абрисе должны быть разборчивы и располагаться таким образом, чтобы могли быть прочитаны по горизонтали слева направо, по вертикали – снизу вверх. Размер цифр рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2 – 2,5 мм. Исправление размеров производится зачеркиванием ошибочных размеров и проставлением над ними результатов нового измерения, стирать неправильные записи запрещается.

Размеры проставляются у той стены, где они были измерены, причем перпендикулярно к этой стене. Начальная точка отмечается нулем.

По окончании работ по обмеру строения проверяется соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания. Для этого подсчитывается сумма линейных размеров помещений, толщин стен и перегородок. За теоретическое значение принимается наружный размер. Ему должна соответствовать сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен). Однако, на практике, в связи с погрешностями измерений, получается невязка, которая определяется по формуле:

$$N = L_{\text{Н}} - L_{\text{В}},$$

где N – невязка; $L_{\text{Н}}$ – наружный размер стены здания; $L_{\text{В}}$ – сумма внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

Допустимая невязка вычисляется по формуле:

$$N_{\text{д}} = \pm 0,75 K,$$

где $N_{\text{д}}$ – невязка допустимая; K – количество внутренних линейных измерений (включая измерения толщин стен и перегородок); 0,75 – коэффициент.

Если невязка не превышает допустимого значения, то она распределяется в линейные размеры помещений пропорционально их величине, за ис-

Уровень чистого пола – это отметка верха напольного покрытия: плитки, паркета, ламината, линолеума, ковровина, и т. д.

Снаружи здания обычно измеряется расстояние от уровня земли до верха засыпки чердачного покрытия или верхнего очертания кровли. На рис. 4 данная высота обозначена H , тогда высоту надземной части здания можно определить по формуле:

$$H_1 = H - (h_3 - h_2),$$

где H – расстояние от уровня земли до верха засыпки чердачного перекрытия; h_3 – расстояние от уровня земли до низа оконного проема (измеряется снаружи); h_2 – расстояние от уровня чистого пола первого этажа до низа оконного проема (измеряется внутри).

Также высота надземной части здания может быть найдена методом суммирования размеров элементов цепи нарастающим итогом, путем суммирования высот помещений и толщин перекрытий. Толщину перекрытий можно определить по измерению высоты двух или нескольких этажей в лестничной клетке.

Если невозможно измерить наружную высоту здания прямым измерением вследствие отсутствия безопасного выхода исполнителя к краю крыши здания, то используют косвенные измерения, например, метод прямоугольного треугольника. В этом случае высота может быть определена с помощью лазерным дальномером путем проведения двух замеров из одной точки, один из которых проводится под прямым углом к наружной стене здания, второй – под углом, направленным к верхней точке здания (рис. 5).

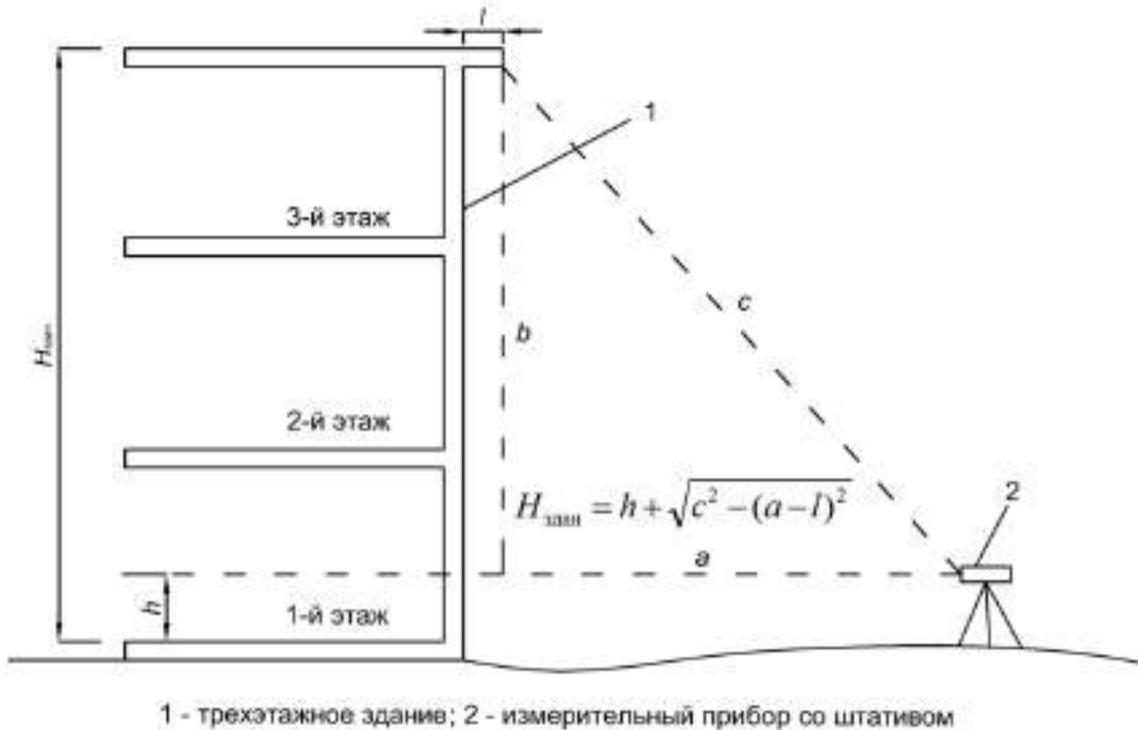


Рис. 5. Метод прямоугольного треугольника:
1 – трехэтажное здание; 2 – измерительный прибор со штативом

Высота подземной части H_2 – расстояние от уровня чистого первого этажа до уровня чистого пола подвала или цокольного этажа (см. рис. 4). Обычно это измерение можно проводить в помещении, где лестница.

Если здание имеет различную высоту, то она определяется для каждой части здания.

Высоты эркеров и переходов определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера (перехода) и до нижней плоскости эркера (перехода).

Эркер – выступающая из плоскости фасада часть помещения, позволяющая увеличить внутреннее пространство жилища, а также улучшить его освещённость и инсоляцию.

Высоты помещений

Высота помещений – расстояние от уровня чистого поля до низа несущей конструкции перекрытия.

Внутренняя высота измеряется в одном из помещений каждого типового этажа, подвала, мансарды (мезонина, светелки). При разной высоте помещений она измеряется в каждом из помещений. В подвалах и цокольных этажах также замеряется заглубление пола относительно поверхности земли или отмостки.

Высота помещений мансардных этажей принимается как средняя величина между наибольшим и наименьшим измерениями внутренних высот, взятых в разных частях мансарды.

Высоту помещений, имеющих своды, определяют в двух местах: от пола до пяты свода и от пола до шельги свода.

Пятой свода называется нижняя часть арки, где кончается вертикальное очертание опор и начинается кривая линия очертания арки.

Шельгой называют прямую, лежащую под замком свода (средним камнем арки, замыкающим обе половины свода).

3.3. Техническое описание объекта инвентаризации

Техническое описание объекта инвентаризации производится на основе осмотра и обследования объекта в натуре и выполняется путем описания его отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования в виде кратких формулировок на отдельном бланке установленной формы.

В ходе технического описания конструктивных элементов (табл. 1) устанавливается их наличие, их основные характеристики (разновидность, технические параметры, материал и т. д.) и техническое состояние.

Таблица 1

Основные конструктивные элементы строения и их характеристики, подлежащие обследованию и описанию

Фундамент	Материал и конструкция. В деревянных зданиях при столбчатом фундаменте – материал цоколя, глубина заложения фундамента
Стены	Материал и толщина. Толщина указывается в см, а для стен, рубленых из бревен, указывается средний диаметр бревна
Перегородки и перекрытия	Материал и толщина
Крыша	Материал стропил, обрешетки, кровли. Для крыш в строениях государственного фонда дополнительно учитываются шаг стропила и уклон
Полы	Материал, конструкция основания и покрытия. Для полов дощатых указывается, окрашены или без окраски
Оконные проемы	Устройство (закладные, прислонные), конструкция (глухие, створчатые), материал переплетов (деревянные, металлические, пластиковые), количество переплетов в проеме (одинарные или двойные), наличие окраски

Дверные проемы	Устройство (закладные, прислонные, наружные, внутренние), конструкция (глухие, створчатые), материал переплетов (деревянные, металлические, пластиковые), оформление (простые, филенчатые, остекленные), наличие окраски
Отопительные печи и кухонные очаги	Разновидность очага (газовый, электрический, на твердом топливе), наличие и площадь облицовки изразцами, штукатурки.
Центральное отопление	Источник поступления тепла: ТЭЦ, промышленная, квартальная, групповая или местная котельная, АГВ (аппарат газовый водонагревательный, индивидуальный котел заводского изготовления, котел, вмонтированный в отопительную печь)
Внутренняя отделка	Вид отделки стен, потолков, перегородок (штукатурка, окраска, оклейка обоями и др.)
Наружная отделка	Вид отделочных работ (штукатурка, облицовка плитками, обшивка досками, окраска и др.), при наличии нескольких видов отделки указывается площадь отделанных поверхностей
Элементы благоустройства	Наличие входных крылец, асфальтовых или щебеночных отмосток, наружных лестниц, балконов
Электроосвещение	Проводка открытая или скрытая
Газоснабжение	Сетевой (природный) или баллонный газ
Водопровод	От городской центральной сети или местного источника
Канализация	В городскую сеть или местный отстойник
Горячее водоснабжение	Централизованное или от местных водонагревателей
Вентиляция	Естественная или принудительная
Радио, телефон, телевидение, сигнализация, лифт	Наличие или отсутствие

Работы по обследованию технического состояния объекта являются самыми сложными и ответственными и требуют от исполнителя соответствующих навыков и большой объективности с тем, чтобы видеть в конструкции главные факторы, влияющие на ее износ, и отбрасывать второстепенные несущественные.

При обследовании технического состояния здания используются простейшие приспособления (уровень, отвес, метр, металлическая линейка, молоток, бурав, топор и т. п.). В исключительных случаях производят вскрытий отдельных конструктивных элементов силами эксплуатирующих организаций.

Техническое состояние конструктивных элементов здания фиксируется по внешним признакам физического износа (трещины, сколы, разрушения, деформации, наличие временных креплений и заплат и. п.) и их количественной оценки (например, площадь повреждения, величины деформаций), которые соответствуют действующей методике и правил определения физического износа здания. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет делать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру, по косвенным признакам.

Детально по отдельным конструктивным элементам здания фиксируют следующие признаки.

Фундаменты

При осмотре фундаментов обращают внимание на наличие деформаций, трещин, что свидетельствует об утрате основанием на этом участке несущей способности. При отсутствии подвалов и недоступности фундамента для осмотра, о его состоянии можно судить по цокольным стенам. Наличие прогрессирующих трещин в стенах свидетельствует о неравномерной осадке основания, а, следовательно, о неблагоприятном состоянии фундаментов. Те же причины могут вызвать перекосы и выпучивание цоколя, перекосы оконных и дверных проемов и другие деформации наземных элементов здания. В строениях с деревянными стенами при неравномерной осадке наблюдаются обычно искривления горизонтальных линий фасада.

Основные характеристики технического состояния фундаментов:

1. Столбчатых деревянных с забиркой:

- разрушение столбов, отделочного слоя цоколя, ослабление врубок;
- площадь, повреждённая: поражением гнилью, жучком, обрастанием мхом, короблением и отставанием; искривлением горизонтальных линий цоколя и стен.

2. Столбчатых каменных с кирпичным цоколем:

- искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проёмов;
- величина в мм отклонения перекоса, выпучивания цоколя;
- ширина в мм раскрытия трещин;
- площадь, повреждённая трещинами в цоколе, выпадением, сколами камней в надземной части столбов.

3. Ленточных каменных:

- глубина трещин (мелкие, глубокие, сквозные);
- величина раскрытия в мм трещин;
- величина в см искривления цоколя к длине пролёта.

4. Ленточных крупноблочных:

- местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен;
- разрушение блоков, выщелачивание раствора из швов между блоками, следы увлажнения цоколя;

- величина раскрытия в мм трещин в швах.

5. Свайных столбчатых каменных, бетонных и железобетонных:

- величина раскрытия в мм трещин;
- величина прогиба к длине пролёта.

Стены и перегородки

При осмотре кирпичных стен с наружной стороны обращают внимание на наличие и характер трещин; расслоение рядов кладки; разрушение и выветривание стенового материала; провисание и выпадение отдельных кирпичей из оконных и дверных перемычек; состояние кладки парапетов (парапет на кровле – продолжение стены выше кровли); состояние кладки сводов, наличие сырых мест, особенно в местах установки водосточных труб.

Основные характеристики технического состояния таких стен:

- отпадение штукатурки и выбоины;
- глубина в мм разрушения швов;
- повреждённая площадь стен, карнизов и перемычек: (разрушением швов, ослаблением кирпичной кладки, выпадением отдельных кирпичей, трещинами, высолами и следами увлажнения);
- величина раскрытия в мм трещин;
- величина выпучивания к длине пролёта;
- величина отклонения в мм стены от вертикали;
- если стены облицованы, повреждённая площадь облицовки.

В стенах из крупных кирпичных, шлакобетонных, керамических блоков необходимо также обращать внимание на состояние заделки горизонтальных и вертикальных стыков блоков.

Основные характеристики технического состояния таких стен:

- площадь, повреждённая трещинами, выбоинами;
- характер (диагональные, вертикальные, горизонтальные) трещин;
- величина раскрытия в мм трещин;
- величина прогиба к длине пролёта;
- величина в см отклонения от вертикали;
- наличие помещений со следами протечек, промерзания и продувания через стыки внутри здания.

В кладке из крупных силикатных, кирпичных и других блоков следует тщательно осматривать наиболее нагруженные части стен, междуоконные простенки, перемычки над окнами и дверными проёмами, внутренние несущие стены с дымовыми и вентиляционными каналами.

В кладке стен из шлакобетонных и керамических, крупных блоков и панелей обращается внимание на состояние заделки горизонтальных и вертикальных стыков, наличие надлежащего уклона у балконных площадок (от стены к свету), состояние гидроизоляции, наличие сырых пятен на стенах.

При осмотре стен деревянных зданий необходимо обращать внимание на наличие заражения венцов, особенно нижних (окладных), подоконных и

верхних, дереворазрушающими домовыми грибами и жуками, наличие и состояние изоляции между каменным цоколем и нижним венцом, плотность конопатки пазов, выход отдельных венцов и простенков из плоскости стены, просадку углов, отдельных мест стен, состояние облицовки или наружной штукатурки и т. п.

Основные характеристики технического состояния:

- площадь, повреждённая: нарушением или трещинами в наружной обшивке или конопатке; деформацией стен;
- наличие продуваемости или промерзания, поражений гнилью;
- величина прогиба;
- неравномерная осадка, перекос проёмов, осадка углов.

Стены с обшивкой для установления состояния каркаса, обшивки и утепляющего слоя обнажают путём снятия обшивки или отбивки штукатурки. Основные характеристики технического состояния.

При осмотре стен с внутренней стороны обращается внимание на наличие и характер трещин в местах сопряжений внутренних и наружных стен, во внутренних несущих стенах, в местах сопряжения со стенами: оконных и дверных коробок, железобетонных перекрытий, балконных плит, лестничных клеток, площадок и маршей. Обращают внимание на наличие и характер сырых пятен, ржавых пятен в местах расположения закладных металлических деталей, промерзания на стенах, состояние слоя штукатурки, наличие местных повреждений ее, состояние облицовки стен.

Основные характеристики технического состояния:

- площадь, повреждённая: перекосами стен, выпучиванием, гнилью, увлажнением древесины, сыростью в помещениях;
- наличие щелей в вертикальных стыках;
- наличие временных креплений, подпорок; и др.

Перекрытия

Наиболее тщательно осматривают перекрытия в первом и последних этажах, а также у санитарных узлов. В первых этажах деревянные перекрытия могут загнивать от почвенных испарений, а в последних – от протечек кровли, в санитарных узлах или около них – от неисправности канализации или водопровода. Обращается особое внимание на места систематических протечек.

На процесс разрушения балок указывают: осадка пола, прогибы в перекрытиях, наблюдаемые обычно при обследовании нижележащего этажа; следы значительных протечек на потолках; следы заражения домовыми грибами или жучками; осадка перегородок и наличие трещин в карнизах.

Основные характеристики технического состояния для перекрытий:

1. Деревянных неоштукатуренных:

- величина прогиба на пролёт;
- площадь, поражённая: гнилью, грибком; трещинами, расслоениями; сколами в узлах соединений балок;

- величина прогибов балок и прогонов.

2. Деревянных оштукатуренных, кроме изложений в п.1:

- величина раскрытия трещин;
- площадь, повреждённая протечками, следами увлажнения;
- наличие обмазки, временных креплений в отдельных местах.

3. Из кирпичных сводов и монолитных сплошных плит:

- величина в мм раскрытия трещин;
- выщелачивание раствора в швах, выпадение кирпичей;
- коррозия и прогибы балок.

4. Из сборных и монолитных сплошных плит:

- величина раскрытия в мм и суммарная длина усадочных трещин;
- величина прогиба к длине пролёта;
- следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным

стенам;

- для железобетонных: следы сколов, оголение и коррозия арматуры.

Крыши

Общее состояние кровли выявляется при обследовании квартир верхних этажей по наличию или отсутствию протечек.

Основные характеристики технического состояния, выявляемые в натуре для кровель:

- площадь поверхности вздутия, трещин, разрывов кровельного покрытия;
- разрушение настенных желобов, или водоприёмных устройств, решёток;
- протечки кровли;
- для кровли из штучных материалов, кроме того, ослабление крепления, щели и неплотное примыкание, а для стальных – ржавчина листов.

Состояние обрешётки определяется по наличию сломов или участков, поражённых гнилью.

Полы

Основные характеристики технического состояния:

1. Дощатых: наличие истирания досок, сколов, щелей, прогибов, просядок, изломов, поражения гнилью и жучком.

2. Паркетных: истёртость, повреждение, отставание отдельных клёпок, трещины, вздутие, коробление пола, скрип при ходьбе, повреждение основания.

3. Из рулонных материалов: площадь истёртости, протёртости, отставания материала и проседания и разрушения основания.

4. Цементно-песчаных, бетонных мозаичных и др.: площадь со следами истёртости, а также, повреждённая выбоинами, трещинами.

5. Из керамических плиток: площадь сколов, трещин, вздутие и отставание плиток, выбоин в основании, протечки в санузлах через междуэтажное перекрытие.

Проемы

Основные возможные дефекты: трещины в стеклах, отсутствие остекления, неплотное закрывание, рассыхание, перекос и коробление коробок и рам.

Деформации окон и дверей зачастую вызваны деформациями в других частях здания. Так, перекос дверных и оконных коробок может быть связан с деформациями стен из-за неравномерной осадки фундаментов или недостаточной несущей способности перемычки над проемом. Поэтому при обследовании окон и дверей необходимо обращать внимание на состояние сопряженных с ними других конструктивных элементов, на их износ.

Отделка

Основные признаки физического износа отделки: повреждение, загрязнение, отслоение, вздутие окрашенного слоя; следы протечек; отставание, загрязнение, повреждение обоев; трещины, выпадение отсутствие керамических плиток; трещины, сколы, пробоины в штукатурном слое, отслоение, выпучивание, отпадение штукатурного слоя и площади всех перечисленных признаков износа.

Внутренние системы инженерного оборудования

При визуальном обследовании технического состояния внутренних систем инженерного оборудования необходимо убедиться в их наличие и функционировании. Проверяется состояние газовых вводов, стояков, трубопроводов, вводно-распределительных устройств, щитков, электроприборов, сантехнических приборов, электрических и газовых плит. Трубопроводы и стояки осматриваются в квартирах и помещениях технических этажей и технических подвалов.

3.4. Камеральные работы

3.4.1. Составление поэтажных планов здания

В настоящее время поэтажные планы зданий составляются в системах автоматизированного проектирования, самым распространенным программным продуктом в этой области является AutoCAD. Планы составляются в масштабах 1:100 или 1:200 с точностью 0,5 мм и с соблюдением условных обозначений, применяемых при технической инвентаризации (Альбом условных обозначений, применяемых при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. М., Стройиздат, 1976). Формат плана принимают А4, если план здания не может быть размещен на формате А4, то А3 и т. д. План должен располагаться симметрично краям формата. Рас-

стояние между вычерченным планом и краями формата не должно быть менее 2 – 3 см.

Поэтажные планы составляются на каждый этаж, включая подвальный и мансардный этаж. Начинают с вычерчивания поэтажного плана первого этажа, расположение капитальных стен которого является контрольным для вычерчивания остальных этажей. Посредине плана, сверху на формате ставится штамп с указанием этажа.

Поэтажные планы подвалов под небольшой по площади частью здания и поэтажные планы небольших по площади антресолей можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на чертеже против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым или над которым они непосредственно находятся, при этом необходимо показать ближайшие капитальные стены.

На поэтажном плане вычерчиваются в масштабе в соответствии с размерами на абрисах:

- стены и перегородки толщиной более 5 см и их внутренние выступы;
- окна и двери, печи и кухонные очаги, лестницы (количество ступеней лестниц и ширина марша должны соответствовать измерениям в натуре), крыльца, балконы;
- ниши в стенах, опускающиеся или не достигающие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;
- наружные колонны, пилястры и т. д., выступающие более 10 см;
- арки и отдельно расположенные столбы и колонны;
- приямки, загрузочные люки, лазы подвалов и цокольных этажей;
- котлы отопления и т. п.;
- закрытые веранды, галереи, тамбуры, сени.

При вычерчивании помещений с выступающими панелями или облицовочной плиткой необходимо показывать линии стен и панели (последние не закрашиваются).

Санитарно–техническое и пожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитазы, газовые и электрические плиты и пр.) наносится на план по привязкам 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.

Прежде чем приступить к вычерчиванию поэтажного плана, необходимо сначала арифметически проверить совпадение измерения стен, проведенных снаружи, с суммой размеров, взятых внутри здания по той же стороне вместе с размерами толщин стен и перегородок.

Общий порядок вычерчивания поэтажного плана. Сначала проводится фасадная линия параллельно нижнему краю формата. Затем строится боковая линия здания по взятым увязкам в угловых комнатах. Затем последовательно наносятся все капитальные стены, и одновременно проверяется расположе-

ние их на чертеже по взятым в натуре контрольным измерениям между капитальными стенами. Далее наносится вторая линия – внутренняя линия капитальных стен. После наносятся перегородки, проемы, лестницы, санитарно-техническое оборудование.

При составлении планов зданий непрямоугольной формы, имеющих часть углов прямых, контур здания необходимо вычерчивать, базируясь на прямые углы и стены, расположенные параллельно. Построение не прямых углов капитальных стен следует производить на основании наиболее длинных промеров сторон треугольников.

На поэтажных планах проставляются размеры всех помещений (длина и ширина), а на планах первого этажа следует проставлять наружные размеры по периметру стен. Размеры проставляются параллельно направлению соответствующих стен и перегородок и указываются в м с округлением до см. Допускается для помещений прямоугольной формы проставлять два размера: длину и ширину, а в небольших по площади подсобных помещениях размеры не показывать совсем. В помещениях непрямоугольной формы размеры проставляются по всему внутреннему периметру стен.

Не показываются размеры печей выступов, колонн, ниш, арочных проемов, внутренние размеры холодных пристроек, привязки и размеры окон и дверей, контрольные промеры, диагональные измерения, засечки.

Показывается внутренняя высота помещений и заглубление подвала по отношению к уровню земли на границе отмостки (в тех помещениях, где она была измерена) в м с округлением до см.

Литеровка здания, его отдельных частей и пристроек должна совпадать с литеровкой, приведенной на инвентарном плане земельного участка. Пол литерой строения указывается его наружная высота.

На поэтажном плане показываются номера квартир и помещений. Номер квартиры проставляется на плане арабскими цифрами у главного входа в эту квартиру, номера помещений – в центре плана этого помещения. Одновременно с этим под номером помещения в знаменателе через подчеркнутую линию приводятся сведения о площади помещения. Значение площади округляется до 0.1 кв.м. В небольших помещениях на плане ограничиваются лишь одной нумерацией помещения без показателя площади.

Лестничные клетки и коридоры общего пользования (в т.ч. и межквартирные коридоры) также нумеруются, но римскими цифрами.

Все цифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размеров и своей нижней частью обращены к нижнему обрезу формата или к правой стороне его (смотря на чертеж) и расположены перпендикулярно линиям измерения.

Составленный в карандаше поэтажный план после его проверки и исправления возможных ошибок обводится тушью и иллюминируется. При этом линии при основной инвентаризации вычерчиваются только черной тушью. Одновременно тушью различного цвета делаются следующие надписи:

- черным цветом – все размеры;
- синим цветом – номер и площадь комнат;
- красным цветом – литер строения, пристройки, номера квартир, лестничных клеток и т. п., а также наружная и внутренняя высоты.

Цвета и обозначения стен представлены в табл. 2

Таблица 2

Цвета и обозначения стен на поэтажном плане здания

Стены	Цвета и обозначения
Кирпичные, топки печей	Красный
Бревенчатые, тесовые	Желтый
Каркасно-засыпные	Желтый с черными точками
Железобетонные	Серый
Бетонные, шлакобетонные и шлакоблочные	Серый с красными точками
Глинобитные	Коричневый с черной штриховкой
Саманные	Черная штриховка
Камышитовые	Светло зеленый
Металлические, сэндвич панели	Фиолетовый
Дымоходы печей	Голубой

Пример плана 1-го этажа здания представлен на рис. 6.

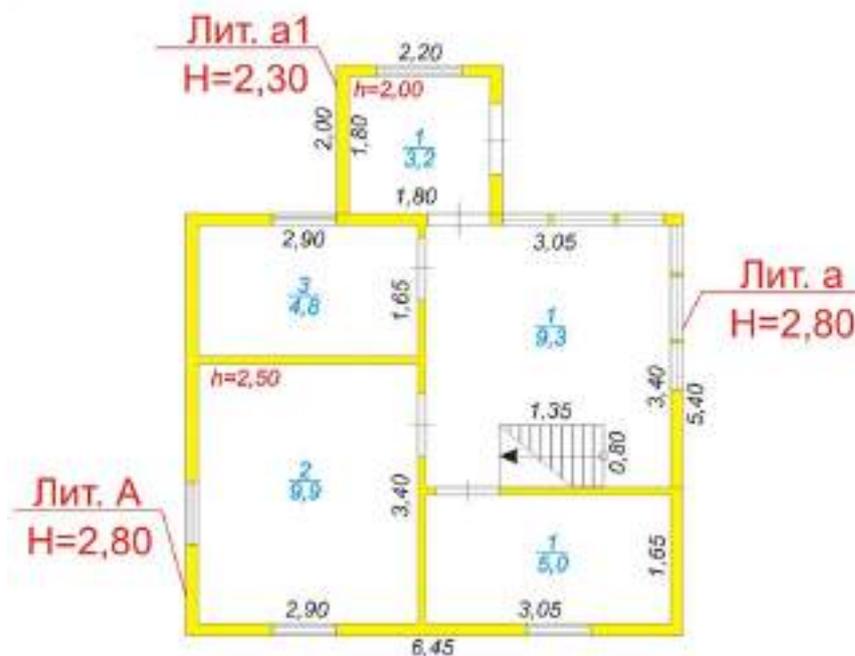


Рис. 6. План 1-го этажа здания

Законченный поэтажный план после натурной (полевой) и камеральной проверки и исправления возможных недочетов подписывается контролером и оформляется штампом БТИ.

3.4.2. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану здания

Подсчет площадей помещений производится в экспликации, см табл. 3.

Таблица 3

Экспликация к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении) _____ по ул. (пер.) _____ дом _____

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутреннему обмеру, м	Самовольно переобо- рудованная площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая, кв. м	подсобная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1	1	1	жилая комната	$4,70 \cdot 3,46$	16,3	16,3	16,3		2,60		
			2	жилая комната	$2,50 \cdot 3,56 - 1,18 \cdot 0,30$	8,5	8,5	8,5		2,60		
			3	кухня	$3,47 \cdot 2,10 - 1,30 \cdot 0,80$	6,2	6,2		6,2	2,60		

При подсчетах площадей пользуются величинами, взятыми непосредственно при измерениях. Для подсчета площади прямоугольного помещения план данного помещения разбивается на простейшие геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и т. п.). Отсутствующие в плане и абрисе размеры для составления формулы определяются по масштабу плана. Подсчеты производятся с точностью до 0,1 кв. м.

Подробнее рассмотрим правила определения площадей помещений жилых зданий.

Для жилых зданий экспликации подсчитываются по каждой квартире, а также в целом по зданию жилая площадь квартиры (квартир), площадь квартиры (квартир), общая площадь квартиры (квартир).

Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат. Жилая площадь квартир здания определяется как сумма жилых площадей квартир.

Площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей отапливаемых помещений, т. е. жилых комнат и подсобных помещений без учета не отапливаемых помещений, т. е. лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей. Площадь квартир здания определяется как сумма площадей квартир.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее отапливаемых помещений, встроенных шкафов, а также площадей не отапливаемых помещений, т. е. лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых. При этом площади не отапливаемых помещений учитываются с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0. Общая площадь квартир здания определяется как сумма общих площадей квартир.

При определении площади помещений надлежит:

- площадь ниш высотой 2,0 м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены.
- площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2 м;
- площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы, при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более, включать в площадь помещения, в котором расположена лестница;
- площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.

При определении площади помещений мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой от пола до наклонного потолка 1,5 м при наклоне 30° к горизонту; 1,1 м – при наклоне 45°; 0,5 м – при наклоне 60° и более (для промежуточных значений высота определяется по интерполяции). Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей

площади с коэффициентом 0,7, при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30°; 0,8 м – при наклоне 45– 60°; не ограничивается при наклоне 60° и более.

Экспликация к поэтажному плану на жилой дом составляется поквартирно. Итоги площадей подсчитываются по квартирам, этажам и строению в целом. В экспликациях на жилые строения площадь лестничных клеток, входных и поэтажных вестибюлей, не отапливаемых входных тамбуров и кладовых при них, общих коридоров (в жилых домах коридорного типа), общих галерей (в жилых домах галерейного типа) показывается в экспликации за итогом площади строения. За итогом площади жилого строения показывается и подвальные помещения, используемые жильцами для хранения дров, овощей и др., а также площадь летних жилых помещений (мансард, светелок и т. п., находящихся в жилых домах граждан).

Наряду с вышеперечисленными площадями должна определяется площадь здания. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа. Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается.

Если в жилом строении имеются нежилые помещения, то наряду с вышеуказанной экспликацией составляется экспликация, которая предусмотрена на нежилое строение. Если в нежилом строении имеются жилые помещения, то ограничиваются экспликацией на нежилые строения.

3.4.3. Определение объемов здания и его частей

Подсчет объемов здания выполняется в разделе технического паспорта «Исчисление площадей и объемов здания и его частей». Подсчеты производятся в куб. м с точностью до 1 куб. м.

Подробнее рассмотрим правила определения строительного объема жилых зданий и помещений.

- Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема надземной и подземной части.

- Объем надземных и подземных частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, возведенными на вечномёрзлых грунтах.

- Объем здания с чердачным перекрытием определяется путем умножения его площади, подсчитанной по размерам внешнего очертания стен зда-

ния выше цоколя, на высоту здания. Высота здания принимается от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия.

- Объем здания без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения на длину. Площадь вертикального сечения здания определяется 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 здания должен исчисляться отдельно по его частям, если эти части резко отличны друг от друга по очертанию, конфигурации или по конструктивному решению. В случае раздельного исчисления объема здания стена, разграничивающая часть здания, относится к той части, у которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены.

- Объем здания, состоящего из частей одного назначения, материала стен, конструкций различной высоты при одинаковой этажности или при различной этажности, но оцениваемых по сборнику по одной и той же оценочной норме, следует определять как сумму объемов составляющих частей.

- В объем здания должны также включаться объем эркеров, тамбуров, переходов и других частей здания, увеличивающих его объем, и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши.

- Пояски, пилястры, полуколонны и тому подобные архитектурные детали, не увеличивающие общего объема здания, в его объем не включаются.

- Лоджии и ниши в наружных стенах не исключаются из объема здания.

- Пристройки одного и того же назначения и из одного и того же материала, что и основное здание, включаются в объем основной части здания; не отвечающие этим требованиям пристройки измеряются и учитываются самостоятельно и в объем здания не включаются.

- При определении строительного объема жилых домов и общежитий технические этажи (котельные, мастерские и др.) должны включаться в объем здания.

- Объем мансард, мезонинов определяется умножением площади их горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на высоту от пола мансарды (мезонина) до верха засыпки чердачного перекрытия. При криволинейном очертании перекрытий мансарды (мезонина) следует принимать среднюю высоту.

- Объем подвала или цокольного этажа определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа выше цокольного здания на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвала (цокольного этажа) до уровня чистого пола первого этажа.

3.4.4. Определение физического износа здания и его конструктивных элементов

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования здания понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных показателей (совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Уровень физического износа в пределах 60–80 % соответствует ветхому состоянию здания – состоянию, при котором здание в целом перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям, установленным нормативными документами.

Состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного проживания в нем людей, называется аварийным состоянием здания. Аварийные дома, как правило, подлежат сносу. В настоящее время в РФ действует Положение о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47.

Физический износ здания можно до определенного уровня устранить, путем проведения ремонта и реконструкции здания.

Текущий ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (например, количества и площади квартир, инженерной оснащенности) в целях улучшения проживания, максимального устранения физического и морального износа.

Определение физического износа конструктивных элементов здания выполняется в зависимости от их доступности или недоступности осмотру. В том случае, если конструктивные элементы объекта инвентаризации доступны осмотру, то их физический износ определяется нормативно-экспертным путем, т. е. по признакам физического износа, выявленных в результате обследования и технического описания объекта инвентаризации. При этом руководствуются следующими нормативными документами:

- для жилых зданий – Правилами оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53 – 86 Госгражданстроя;

- для нежилых строений – Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г.

В данных документах для соответствующих признаков физического износа и для различных конструктивных решений элементов здания, выполненных из различных материалов, приведены значения % физического износа, т. е. качественное выражение физического износа переводится в его количественное выражение. Таким образом, физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального или инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах данных документов. При этом при определении величины физического износа необходимо иметь в виду следующее:

1. В случае, когда в данной позиции приведено несколько признаков технического состояния:

- наличие хотя бы одного признака, соответствующего физическому износу более высокого интервала, является основанием для выбора процента износа из этого интервала;

- если для конструктивного элемента выявлен один из нескольких признаков износа, предусмотренных данным интервалом, величина физического износа принимается равной нижней границе интервала;

- если техническое состояние конструктивного элемента имеет все признаки износа, соответствующие данному интервалу, то величина физического износа принимается равной верхней границе интервала.

2. В случае, когда для конструктивного элемента в данной позиции приведен лишь один признак технического состояния, величина физического износа рассчитывается по интерполяции в зависимости от размеров или характера повреждения, перечисленного в признаке.

3. Значение величины физического следует округлять для отдельных участков конструктивных элементов до 10 %, для конструктивных элементов – до 5 %, для здания в целом 1 %.

В условиях, когда невозможно провести визуальный осмотр скрытых конструктивных элементов или при проведении массовой оценки, используют расчетную методику, например, временная методика, основанная на сопоставлении фактического срока службы объекта с нормативным сроком службы. Важно заметить, что при возможности проведения обследования здания и его конструктивных элементов, использование расчетных методик не допускается.

По временной методике износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I = \frac{t}{T}100 ,$$

где t – фактический срок службы (разница между годом инвентаризации и годом начала эксплуатации), T – нормативный срок службы (приведен для различных конструктивных элементов в нормативных документах, в том числе в Методике определения физического износа гражданских зданий).

Если фактический срок службы близок к нормативному или превышает его, формула для подсчета процента износа примет следующий вид:

$$I = \frac{t}{(t + t_0)}100 ,$$

где t_0 – остаточный срок службы, полученный экспертным путем.

Физический износ конструкции, имеющей различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$I_{\text{к}} = \sum_1^n I_i \frac{P_i}{P_{\text{к}}} ,$$

где $I_{\text{к}}$ – физический износ участка конструкции в %; P_i – размер (площадь или длина) поврежденного участка, кв. м или м; $P_{\text{к}}$ – размер всей конструкции в кв. м или м; N – число поврежденных участков.

Для слоистых конструкций – стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа: по техническому состоянию и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение. При этом физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле

$$I_{\text{к}} = \sum_1^n I_i \frac{C_i}{C_{\text{к}}} ,$$

где I_i – физический износ участка конструкции в %; C_i – стоимость материала слоя; $C_{\text{к}}$ – стоимость всей конструкции; n – число слоев.

Физический износ здания целиком следует определять, как среднее взвешенный износ по формуле:

$$I_{\text{з}} = \sum_1^n I_{\text{к}i} \cdot L_{\text{к}i} ,$$

где $I_{\text{к}i}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента системы в %; $L_{\text{к}i}$ – 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 сборникам укрупнённых показателей восстановительной стоимости.

Для конструкций, элементов и систем, не имеющих утверждённых показателей восстановительной стоимости, удельный вес может быть определен по данным проектно-сметной документации на строительство объекта. Например, сметная стоимость сооружения фундамента 1,2 млн р., а общая сметная стоимость возведения строения 6,6 млн р., тогда удельный вес фундамента получается равным округленно 20 % $\left(\frac{1,2}{6,6} \cdot 100 \right)$.

Если строение пристроено к другому, т. е. не имеет одной стены, к удельному весу фундамента, стены и наружной отделки следует применить поправку, полученную от деления процента наличия стен на 100. Например, при наличии всех четырех стен строение имело бы периметр 60 м. Фактически из-за отсутствия одной стены протяженность трех стен составляет 50 м. Отсюда процент наличия стен равен 83 % $\left(\frac{50}{60} \cdot 100 \right)$, а поправка (дополнительный коэффициент) – 0,83 $\left(\frac{83}{100} \right)$.

Полученные значения физического износа здания и его конструктивных элементов заносятся в соответствующие графы технического паспорта одновременно с техническим описанием конструктивных элементов строения. При этом необходимо иметь в виду, что, если процент физического износа конструктивного элемента находится ниже 20 %, то в соответствующей графе паспорта ограничиваются записью «хорошо».

Глава 4. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ДОМОВЛАДЕНИЙ

4.1. Общие положения

Под домовладением, как единицей технического учета, понимается комплекс недвижимости жилого и гражданского назначения, включающий обособленный земельный участок и расположенные на нем одно или несколько основных зданий и обслуживающие его (их) служебные строения и сооружения.

Основным строением на земельном участке называется строение, которое среди других является главенствующим по капитальности постройки, архитектурным признакам и своему назначению. Основное строение может быть по назначению жилым и нежилым (жилой дом, школа, больница, магазин и т. д.). На земельном участке может быть несколько основных строений разного назначения, в таком случае выделяется главное основное строение.

Служебными называются отдельные вспомогательные строения на участке, имеющие хозяйственное назначение. Служебные строения зачастую бывают некапитального типа. К числу служебных помещений относятся сараи, гаражи, навесы, дворовые погреба и т. п.

Кроме того, на земельном участке могут быть дворовые сооружения и элементы благоустройства – заборы, ворота, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия, замощения и т. п.

Каждому зданию и сооружению на земельном участке присваиваются литеры:

- основные здания литеруются заглавными буквами русского алфавита: А, Б, В и т. д. (кроме использования литеры Г);

- пристройки, подвалы, цокольные этажи, утепленные мезонины, мансарды и светелки литеруются заглавными буквами основного строения, в составе которого они расположены, с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: А1, А2 или Б1, Б2 и т. д.;

- холодные пристройки литеруются строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: а, а1, а1, или б, б1, б2 и т. д.;

- служебные строения и сооружения литеруются заглавной буквой Г с добавлением цифрового обозначения номера по порядку описи: Г1, Г2, Г3 и т. д.;

- заборы и ограждения нумеруются арабскими цифрами: 1, 2, 3 и т. д.

- тротуары и замощения нумеруются римскими цифрами: I, II, III и т. д.

Первичная техническая инвентаризация домовладения заключается в установлении наличия, определении местоположения на земельном участке домовладения, обмере и определении количественных и качественных характеристик составляющих его строений и сооружений.

Текущая инвентаризация проводится в случае изменения границ и внутренней ситуации участка. Учету подлежат следующие изменения:

- изменения границ и внутренней ситуации земельного участка;
- возведение, восстановление, надстройка, реконструкция и снос зданий и сооружений.

4.2. Съёмка земельного участка и составление абриса на земельный участок

ОТИ съёмка земельного участка домовладения производится только в случае отсутствия плана земельного участка, а при наличии планов земельных участков, подготовленных комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, осуществляется только в части недостающих измерений. Не допускается при наличии планов земельных участков проведение ОТИ повторных съёмок этих участков.

Изменения на земельном участке в зданиях и сооружениях устанавливаются путем сличения старых данных, отраженных в планах и описях, с действительным состоянием объектов, установленным непосредственным обследованием последних на месте инвентаризаторами.

Необходимые изменения вносятся в абрис, а затем на план и в экспликацию земельного участка.

Съёмка участка производится геодезическими приборами. В случае малой площади участка (до 0,5 га) допускается производить измерения рулеткой.

Каждый земельный участок имеет в натуре физические границы закрытые (заборы, ограды, строения, сооружения) и открытые (канавы, межевые знаки, вешки и т. д.). В случае отсутствия ориентиров, без которых трудно установить границы земельных участков, инвентаризатор должен руководствоваться обстановкой, а также опросом собственников (пользователей) обследуемого и соседних участков, устанавливая границы условно (о чем делается соответствующее примечание в абрисе).

Измерение границ участка производится с одновременным обмером зданий, строений и сооружений, расположенных в границах земельного участка, начиная с фасада основного здания и перемещаясь слева направо по периметру участка до исходной точки. При этом должны быть взяты все необходимые замеры: засечки, створы, диагонали (система замкнутых треугольников), определяющие конфигурацию участка, направление изломов, углов, границ угодий и положение на участке зданий, строений и сооружений.

Если границами участка являются ограды, то измерения производят по осевым линиям оград, расположенных между участками, и по внешней стороне оград, выходящих на улицы, проезды, площади и т. п.

В случае, когда границы застроены и нет возможности осуществлять работы обычным способом, необходимо производить измерения частями или параллельно границе.

Ошибка измерения не должна превышать:

- для границ участков и промеров съемки ситуации – 10 см для линий до 20 м; 1/200 (0,5 %) для линий свыше 20 м, но не больше 100 см для линий длиннее 200 м;
- для зданий – 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0,5 %) для линий свыше 6 м.

Измеряются и заносятся в абрис все строения постоянного типа, связанные с землей фундаментами или столбами, а именно:

- основные здания и пристройки к ним;
- строения служебного назначения: сараи, конюшни, навесы, ледники, погреба, уборные и т. д.;
- сооружения: ограды, заборы, колодцы, мусорные ямы, тротуары, за-мощения, фонтаны, водопроводные и канализационные колодцы, электриче-ские опоры, зеленые насаждения и т. д.

Не подлежат съемке строения переносные, временного характера.

При измерениях в натуре составляется абрис земельного участка с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т. п.).

В абрисе указываются адрес объекта (номер строительного квартала, номер жилого дома (строения), наименование улицы), наименование собственника и основание собственности, даты начала и окончания съемки, кон-троля, подписи исполнителей и контролера.

В абрисе на земельный участок сокращенно указываются этажность, материал стен и назначение основного строения, например, 2 КЖ – двух-этажное, кирпичное, жилое; 1 ДН – одноэтажное, деревянное, нежилое). Вы-сота строения обозначается латинской буквой Н и указывается в метрах. К холодным пристройкам и служебным строениям эти обозначения не приме-няются.

При выполнении абриса применяются условные знаки, принятые для составления планов соответствующего масштаба.

Абрис является основным материалом для вычерчивания плана и дол-жен быть подготовлен так, чтобы другой исполнитель по нему мог без за-труднений составить план земельного участка.

Абрис составляется от руки простым карандашом так, чтобы изобража-емые на нем строения и сооружения по своему очертанию были близки к действительности. При этом следует избегать неправильных изображений, при которых крупные строения оказались бы на абрисе меньше малых, хотя бы это несоответствие и пояснялось фактическими размерами. Такое нару-шение примерной масштабности приводит к неправильному восприятию и

4.3. Составление инвентарного плана земельного участка

Инвентарный план земельного участка – план расположения объектов инвентаризации на земельном участке.

Инвентарный план вычерчивается, как правило, в масштабе 1:500 или 1:1000 в условных обозначениях, и на нем показывают следующее:

- Границы земельного участка (показывают утолщенной линией) и линейные размеры протяженности границ (без размерных стрелок у середины промерных линий).

- Угодья, наносятся по контурам.

- Все строения со всеми пристройками, тамбурами, галереями, лестницами, крыльцами, приямками и т. д., а также все сооружения: беседки, колодцы, заборы, замощения, люки, опоры, зелёные насаждения (госфонд) и другие элементы, различные угодья. Все здания, согласно принятым условным обозначениям, раскрашиваются условными цветами, в соответствии с материалом стен (приямки и крыльцо не закрашиваются), а контуры зданий показываются тонкой линией. Подвалы, цокольные этажи, мезонины и мансарды показываются на плане пунктиром.

- Наружные размеры строений. Размеры на плане земельных участков показываются в метрах (с точностью до см) и, как правило вне контура строения параллельно линии, к которой относятся. Размеры, относящиеся к вертикальным и наклонным линиям, пишутся снизу вверх (кроме размеров линий, имеющих наклон слева направо, когда они пишутся также слева направо).

- Литеровка зданий и сооружений на земельном участке в соответствии с правилами литеровки. Литеры и размеры необходимо обозначать так, чтобы они были легко заметными, не затемняли чертеж, и чтобы легко было понять, к какой части чертежа, к какой линии или точке относятся. Они должны быть одинакового размера. Литера зданий проставляются в их контуре.

- Наружная высота зданий (проставляется под литерой).

К инвентарному плану составляется экспликация площади земельного участка, где показывается площадь земельного участка и отдельных его частей (застройка, сад, огород и т. п.) (табл. 4).

Таблица 4

Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Не застроенная площадь		
по докумен-там	фактиче-ски	застроен-ная	замощен-ная	озеленен-ная	прочая

Подсчет площади земельного участка и отдельных его частей производится по данным измерений путем разбивки участка на простейшие геометрические фигуры (треугольники, трапеции и т. д.). При сложной конфигурации участков вычисление площадей может производиться планиметром.

При технической инвентаризации изменений характеристик объекта недвижимости выявленные в ходе инвентаризации изменения на план вносятся цветной тушью путем зачеркивания старых контуров и нанесения новых, если этим не осложняется чтение планов. В противном случае, т. е. при наличии большого числа изменений, планы вычерчиваются заново. В отдельных случаях, когда свободного места для выносок на листе не имеется, могут применяться клапаны, т. е. кальки, приклеиваемые одним краем к плану (вне контуров границ участка), на которые наносятся как новые, изменившиеся контуры, так и прежние, не изменившиеся.

Цифровые данные и надписи на планах и в экспликациях исправляются путем зачеркивания и внесения новых тушью другого цвета.

Замена плана земельного участка и текстовых материалов новыми производится также в случае значительного их обветшания и загрязнения.

Пример инвентарного плана земельный участок домовладения представлен на рис. 8.

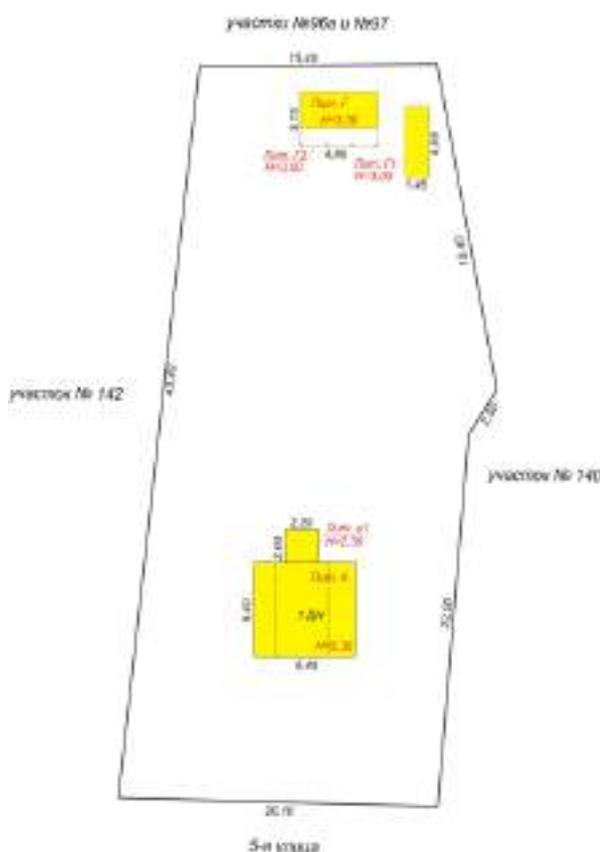


Рис. 8. Инвентарный план земельного участка домовладения

Глава 5. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

5.1. Общие положения

Инвентаризационная стоимость является основным видом стоимости, определяемым ОТИ и которая является основанием для исчисления налога на недвижимое имущество физических лиц.

Инвентаризационная стоимость – восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги на 1 января каждого года.

Общий алгоритм определения инвентаризационной стоимости следующий:

- определение восстановительной стоимости объекта недвижимости;
- определение действительной (остаточной) стоимости объекта с учетом его физического износа;
- определение инвентаризационной стоимости объекта недвижимости на дату оценки с учетом индексации цен.

5.2. Восстановительная стоимость. Функции восстановительной стоимости. Методы и порядок расчета

Восстановительная стоимость объекта недвижимости (затраты на полное восстановление объекта) – это расходы на строительство его точной копии, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» – моральный износ) что и у объекта оценки.

Функции восстановительной стоимости:

• **Основная и учетная.** Восстановительная стоимость является одной из характеристик объекта недвижимости, вносимой в технический паспорт при его учете (инвентаризации). Эта информация служит исходной для дальнейшего управления недвижимостью.

• **Налоговая.** Является основой для исчисления налога на недвижимое имущество. Однако в настоящее время начался переход от инвентаризационной стоимости как восстановительной стоимости к кадастровой стоимости как рыночной стоимости.

• **Продажная, страховая, компенсационная.** Ввиду простоты и быстроты определения восстановительной стоимости по затратному методу с использованием укрупненных показателей восстановительной стоимости, по сравнению с другими методами и методиками, данный тип стоимости часто используется в качестве базового при продаже и страховании объектов недвижимости, а также при расчете суммы компенсации, выдаваемой при сносе

объекта, однако в последнем случае дополнительно используется специальная методика.

Выделяют два основных метода расчета восстановительной стоимости объектов недвижимости по затратному подходу:

- по сметно-финансовому расчету;
- по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Сравнение методов представлено ниже в табл. 5.

Таблица 5

Сравнение двух методов определения восстановительной стоимости посредством словесных оценок

Признаки для сравнения		Метод	По сметно-финансовому расчету	По укрупненным показателям восстановительной стоимости
1	Точность определения стоимости		Более точный	Менее точный
2	Временные затраты		Большие	Малые
3	Денежные затраты		Большие	Малые

На практике, как правило, используют метод оценки по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС), которые сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства. УПВС содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема зданий, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 куб. м фундамента и т. д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района.

УПВС составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 года. В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижный характер работ и т. д.

Сборники УПВС содержат оценочные таблицы, которые состоят из 2 частей.

Первая часть таблиц содержит характеристики здания: этажность, группу капитальности, объем, характеристику конструктивного решения, степень благоустройства, оценочные показатели (восстановительную стоимость). Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений в таблицах сборника приведены для 10 территориальных поясов и для 2 климатических районов.

Вторая часть таблиц содержит удельные веса конструктивных элементов.

Кроме того, к сборникам прилагается общая часть и техническая часть, в которых даны:

- общие указания по работе со сборниками и необходимые примечания;
- распределение отдельных частей территории страны на территориальные пояса и климатические районы;
- распределение жилых, общественных и производственных зданий по группам капитальности;
- перечень оборудования, установленного на системах приточно – вытяжной (общеобменной) вентиляции, аспирации, пневмотранспорта (кроме технологического назначения), отопления и водоснабжения, стоимость которого учтена в восстановительной стоимости здания;
- различные поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства.

Для того чтобы правильно оценивать здание по сборникам УПВС, необходимо иметь о нем следующие данные:

- местонахождение строения, в каком территориальном поясе и климатическом районе находится;
- сейсмичность района расположения объекта оценки в баллах;
- время возведения здания;
- количество этажей, не считая подвалов, мезонинов, мансард и светелок;
- объем здания;
- полезная внутренняя высота;
- краткое техническое описание фундамента, стен и перегородок, перекрытий, кровли, полов, проемов, внутренних санитарно-технических и электро-технических устройств;
- вид внутренней отделки (простая, повышенная);
- элементы внутреннего благоустройства;
- степень архитектурного оформления.

Восстановительная стоимость здания определяется в следующей последовательности.

1. Устанавливается территориальный пояс и климатический район, к которым относится населенный пункт объекта оценки.

2. Выявляются технические характеристики оцениваемого объекта (объем здания, этажность, назначение (а не фактическое использование), характеристика основных конструкций, степень благоустройства и т. п.).

3. Подбирается таблица УПВС, подходящая по характеристике. Выбор таблицы заключается в установлении наиболее близкого соответствия оцениваемого объекта той или иной оценочной таблицы согласно технической характеристике объекта.

4. По данным «Общих указаний» и «Технической части» сборника устанавливаются все надбавки и скидки, связанные с отклонениями в характеристике и степени благоустройства оцениваемого объекта относительно описания, приведенного в сборнике. При отсутствии в здании тех или иных элементов благоустройства их стоимость исключается из стоимости объекта аналога, если же в здании имеются элементы благоустройства, не предусмотренные в оценочных таблицах, то стоимость объекта аналога увеличивается. При этом надбавки и скидки, выраженные в процентах, должны быть преобразованы в коэффициенты.

УПВС не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах, поэтому для оценки жилых и гражданских зданий (кроме деревянных), расположенных в районах с сейсмичностью 7-9 баллов, к укрупненным показателям их стоимости необходимо соответственно применять коэффициенты 1,03; 1,04; 1,06.

Путем перемножения коэффициентов исчисляется общий поправочный коэффициент к табличному показателю восстановительной стоимости единицы объема объекта аналога.

5. Полная восстановительная стоимость оцениваемого здания определяется умножением его объема (или другого показателя) на стоимость единицы, с учетом общего поправочного коэффициента.

$$C_B = C_n \cdot N \cdot K ,$$

где C_n – восстановительная стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г., K – поправочный коэффициент; N – строительный объем.

5.3. Учет износа. Определение действительной стоимости объекта

Действительная стоимость объекта определяется путем уменьшения первоначальной стоимости на сумму его обесценивания, обусловливаемого физическим износом, происшедшим, как при нормальных, так и ненормальных условиях его эксплуатации.

$$C_D = C_B (1 - I_{\Phi} / 100)$$

где C_B – восстановительная стоимость; I_{Φ} – физический износ, выраженный в процентах.

Составная часть формулы $(1 - I_{\Phi}/100)$ называется коэффициентом сохранности.

5.4. Учет динамики роста цен. Коэффициенты индексации

Сборники УПВС составлены в ценах 1969 г. Приведение от действительной стоимости, определенной по сборникам УПВС, к уровню цен года оценки осуществляется путем применения коэффициентов индексации, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии. Индексы изменения цен утверждаются ежегодно органами исполнительной власти и публикуются в периодически издаваемых постановлениях правительства и распоряжений глав администраций субъектов РФ.

Например, изменение коэффициентов индексации, используемых для исчисления инвентаризационной стоимости принадлежащих гражданам объектов недвижимости на территории Ленинградской области, можно отследить в табл. 6. Расчеты выполнены в соответствии с постановлением главы администрации области от 22 мая 1992 года № 76 «О проведении в Ленинградской области инвентаризации и оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».

Таблица 6

Коэффициенты индексации

Коэффициенты индексации:		Нормативный документ	Начало применения	Ксум.= К1×К2×...×Ки
Жилой дом в ценах 1982 г.	Квартиры в ценах 1969 г.			
К1 = 1,14	К1 = 1,19	Утвержден постановлением Госстроя от 11.05.83 № 94	Применяются к уровню цен 1984	1,19
К2 = 12,27 – дерев. К2 = 11,51 – ж/б К2 = 10,04 – кирп.	К2 = 19,8	Утвержден постановлением Главы администрации Ленобласти 18.02.1992 № 21	Применяется к ценам 1992	23,6
К3 = 1,0	К3 = 15,0	Утвержден постановлением Главы администрации Ленобласти 19.03.1993 № 31	Применяется с 31.03.93	353,4
К4 = 53,1	К4 = 2,1	Утвержден распоряжением Правительства Ленобласти 31.03.94 № 247	Применяется с 31.03.94	742,2
К5 = 4,0	К5 = 4,0	Утвержден распоряжением Правительства Ленобласти 27.12.94 № 1312–р	Применяется с 01.01.95	2969
К6 = 2,3	К6 = 2,3	Утвержден распоряжением Правительства Ленобласти 12.01.96 № 114–р	Применяется с 12.02.96	6828
К7 = 1,4	К7 = 1,4	Утвержден распоряжением Правительства Ленобласти от 25.03.97 № 409–р	Применяется с 25.03.97	9559
К8(1) = 1,2 К8(2) = 1,4	К8 = 1,2 К8 = 1,4	Утвержден постановлением Губернатора Ленобласти от 12.02.99 № 38-пг	Применяется с 01.01.99	11,471 13,382
К9(1) = 1,0 К9(2) = 1,1 К9(3) = 1,4	К9(1) = 1,0 К9(2) = 1,1 К9(3) = 1,4	Утвержден постановлением Губернатора Ленобласти от 28.04.2000 № 183–пг	Применяется с 28.05.2000	16,059 18,735

K10(1) = 1,0 K10(2) = 1,1 K10(3) = 1,4	K10(1) = 1,0 K10(2) = 1,1 K10(3) = 1,4	Утвержден постановлением Губернатора Ленобласти от 23.02.2001 № 80–пг	Применяется с 23.03.2001	22,483 26,229
K11 = 1,0	K11 = 1,0	Утвержден постановлением Правительства Ленобласти от 16.05.2002 № 64	Применяется с 16.06.2002	22,483 26,229
K12 = 1,12	K12 = 1,12	Утвержден постановлением Правительства Ленобласти от 03.06.2003 № 113	Применяется с 03.06.2003	29,377
K13 = 1,10	K13 = 1,10	Утвержден постановлением Правительства Ленобласти от 30.12.03 № 262	Применяется с 30.01.2004	32,315
K14(1) = 1,17 K14(2) = 1,11	K14(1) = 1,17 K14(2) = 1,11	Утвержден постановлением Правительства Ленобласти от 01.03.2005 № 43	Применяется с 01.03.2005	37,809
K15 = 1,09	K15 = 1,09	Утвержден постановлением Правительства Ленобласти от 30.12.05 № 347	Применяется с 01.01.2006	41,212

Таким образом, инвентаризационная стоимость в ценах на дату оценки определяется следующей формулой

$$C_{и} = C_{д} \cdot И ,$$

где *И* – общий индекс изменения цен определяется путем перемножения отдельных индексов пересчета

5.5. Переход в налогообложении от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости

С 1 января 2015 года ФЗ «О налогах на имущество физических лиц», в соответствие с которым инвентаризационная стоимость служила основанием для расчета налога на недвижимое имущество физических лиц, утратил силу, а в налоговом кодексе появилась новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц», согласно которой с 2015 г. по 2020 г. осуществляется переход при исчислении налога на недвижимое имущество физических лиц от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости. К слову, налог на недвижимое имущество юридических лиц изначально всегда исчислялся исходя из балансовой стоимости недвижимости. Но в соответствии с последними изменениями в НК РФ, с 2014 года для отдельных категорий объектов недвижимости налог рассчитывается уже из кадастровой стоимости недвижимости.

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости всегда используются три подхода: сравнительный, затратный и доходный. За окончательную цену принимается средневзвешенная цена. При этом больший вес назначается сравнительному подходу, который основан на подборе объектов-аналогов сходных с объектом оценки по техническим характеристикам и ключевым ценообразующим факторам (местоположение, материал стен, год постройки, наличие инфраструктуры и др.), цены которых известны, и дальнейшей корректировке цен аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

Всем субъектам Федерации разрешено продолжать взимать налог с инвентаризационной стоимости, скорректированной на уровень инфляции, но только до 1 января 2020 года. С 1 января 2020 года инвентаризационную стоимость при определении налогооблагаемой базы не будет использовать никто.

Последние сведения об инвентаризационной стоимости объектов и их правообладателях поступили в налоговые органы до 1 марта 2013 года. На их

основе и будет исчисляться налог на имущество – но только до 1 января 2020 года, когда от инвентаризационной стоимости откажутся окончательно.

Налог на имущество исчисляется от инвентаризационной стоимости по следующей формуле

$$H_{И} = C_{И} \cdot K_{д} \cdot Д \cdot C_{ТН},$$

где $C_{И}$ – инвентаризационная стоимость, $K_{д}$ – коэффициент дефлятор, $Д$ – доля налогоплательщика в долевой (или совместной) собственности на объект, $C_{ТН}$ – ставка налога.

Коэффициент-дефлятор введен с 2014 г. для того, чтобы и дальше корректировать инвентаризационную стоимость, зафиксированную в государственном реестре, на уровень инфляции. Этот коэффициент ежегодно устанавливается на следующий год. В 2013 г., когда в налоговые органы были представлены последние данные об инвентаризационной стоимости, дефлятор был принят равным 1 и действовал в 2014 г. А далее он увеличивается в соответствии с ростом инфляции в стране. На 2015 г. дефлятор определен в размере 1,147.

Доля налогоплательщика в общей собственности на объект. Если квартира (жилой дом) находится в общей долевой собственности, то инвентаризационная стоимость умножается на размер доли того собственника, которому рассчитывается налог. При общей совместной собственности двух или трех человек у них одинаковые доли (по 1/2 или по 1/3). Когда собственник один, его доля равна 1.

Ставки налога на имущество в этой формуле зависят от суммарной инвентаризационной стоимости, умноженной на коэффициент-дефлятор, всех объектов налогообложения в собственности налогоплательщика (с учетом его доли в общей собственности на каждый объект), расположенных в пределах одного муниципального образования, Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.

Установлены следующие ставки налога при суммарной инвентаризационной стоимости, умноженной на дефлятор:

- до 300 тыс. рублей – 0,1 %;
- 300–500 тыс. рублей – 0,1–0,3 %;
- свыше 500 тыс. рублей – 0,3–2 %.

Основная причина перехода при исчислении налога на недвижимость от инвентаризационной стоимости к кадастровой заключается в сильном расхождении в сторону занижения величины восстановительной стоимости объекта недвижимости, определенной УПВС и действительной стоимости данного объекта, в том числе и при использовании поправочных коэффициентов, представленных Региональным центром по ценообразованию в строительстве. Таким образом, переход при налогообложении к кадастровой стоимости способствует наполнению доходной части бюджета.

Причины значительного занижения инвентаризационной стоимости по сравнению с кадастровой стоимостью связаны с глубокими структурными изменениями в системе ценообразования на рынке строительных товаров, произошедшими с момента разработки и выпуска сборников УПВС:

- При исчислении инвентаризационной стоимости только на основе одного затратного подхода не учитываются рыночные механизмы, влияющие на формирование стоимости объекта недвижимости. Например, не учитываются такие ценообразующие факторы, как местоположение, его транспортная доступность, престижность района, этажность и др., которые могут значительно влиять на цену. В итоге за элитную недвижимость в центре российских городов собственники могли платить в десятки раз меньше, чем в новостройках и окраинах. Например, в центре Москвы текущая инвентаризационная оценка домов старого фонда почти в 30 раз ниже, чем рыночная. Так, двухкомнатная квартира в столице в районе метро «Сретенский бульвар» площадью 60 кв. м в сталинском доме 1955 года постройки оценивается БТИ приблизительно в 400 тыс. руб. Тогда как рыночная ее стоимость варьируется от 15 до 18 млн рублей.

- Отсутствуют методики учета современных строительных материалов, изделий и технологий. Это приводит к неточностям при определении инвентаризационной стоимости (чаще всего к ее занижению), а в некоторых – крайних случаях – оценщик просто не знает «с чего начать», так как все строение выполнено из современных материалов, которые не учтены в сборниках УПВС.

Кроме того, отсутствуют методики сплошной инвентаризации, позволяющие провести быструю оценку объектов недвижимости.

Глава 6. ПРАВИЛА И ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА

6.1. Контроль работ по технической инвентаризации

Проверка качества работ в ОТИ осуществляется контроллером (проверяющим) или бригадиром.

Выделяют контроль обмерных работ в натуре и камеральный контроль. Контроль обмерных работ в натуре.

Работы по инвентаризации застроенных земельных участков проверяются контроллером уже в процессе их проведения. На месте данные съёмки сличаются с натурой:

- проверяется полнота съёмки ситуации участка по абрису (определение смежеств участка, местоположения участка на местности, отражение на абрисе всех строений и сооружений на земельном участке);

- точность обмера границ участка и вспомогательных замеров, определяющих правильное расположение на участке строений;

- достаточность взятых дополнительных измерений;

- правильность отражения на абрисе строений, сооружений, благоустройства, усадебных угодий (в соответствии с принятыми для целей технической инвентаризации условными обозначениями и правилами литеровки строений);

- правильность отражения конфигурации строений для составления планов;

- точность обмеров самих строений и сооружений;

- наличие дополнительных промеров в помещения непрямоугольной формы для подсчета площади;

- наличие измеренных толщин стен и перегородок, или дополнительных промеров для их исчисления;

- наличие привязок для оборудования в строении;

- правильность обмеров выступов (до 10 см не подлежат измерению);

- правильность отражения в абрисе всех конструктивных элементов основного строения;

- полнота и достоверность приведения описания технических характеристик конструктивных элементов, признаков износа.

Контролер следит за тем, чтобы абрис был составлен с соблюдением правил, предусмотренных для оформления абрисов:

Обнаруженные при контроле ошибки отмечают красным цветом. Незначительные ошибки исправляются контроллером на месте. Абрисы с большим количеством ошибок бракуются.

Допустимыми ошибками можно признать:

- для обмера границ участков – расхождения в длине измеряемой линии в пределах до 0,5 % длины линии, т. е. до 10 см для линии в 20 м;

- для обмера строений – в пределах до 0,5 % длины линии, но не более 5 см на один промер, не превышающий длины измерительного прибора;

- для засечек, диагоналей, перпендикуляров и других вспомогательных линий – до 1 % их линейного протяжения.

Расхождения в определении износа исполнителем и бригадиром не должны превышать 5 %.

Расхождения в указанных пределах не исправляются, так как являются результатом случайных ошибок. Например, если длина границы участка по абрису значится 28,75 м, а при проверке окажется 28,66 м, то такая ошибка может не исправляться, как не выходящая за пределы допустимой.

В случае недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести повторные измерения наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

Камеральный контроль.

Камеральный контроль складывается из контроля графических работ и контроля вычислительных работ.

При контроле графических работ контролер проверяет правильность вычерчивания инвентарного плана земельного участка (оформление, правильность накладки плана, масштаб, соответствие условным обозначениям, литеровку зданий) и поэтажных планов (оформление, сопоставление поэтажного плана с абрисом, проверка масштаба, соответствие условным обозначениям, верное отражение высот и площадей, экспликацию к поэтажным планам).

При контроле вычислительных работ проверяются: правильность формул для подсчета площадей, объемов строения и правильность выполнения самих подсчетов.

Все выявленные контролером при проверке ошибки, пропуски, неточности отражаются в дефектном акте. Незначительные ошибки и отклонения контролер исправляет сам, дела с грубыми ошибками возвращаются для переделки и исправления.

Дела подписываются лицом, осуществляющим контроль, ставится дата проверки.

Проверенные и надлежаще оформленные дела передаются руководству ОТИ для окончательного просмотра, утверждения и сдачи в архив.

Исправление технических ошибок, допущенных при проведении технической инвентаризации

Технические ошибки, допущенные при составлении инвентаризационно-технической документации, исправляются в пятидневный срок после установления ошибки. ОТИ должна уведомить правообладателя, органы, осуществляющие ведение государственного кадастрового учета и иных заинтересованных лиц об исправлении технической ошибки.

Исправление технической ошибки в инвентаризационно–технической документации после осуществления регистрации права на объект недвижимости осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи. В случаях, если есть основание полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, такое исправление должно производиться по решению суда.

6.2. Учетно-техническая документация объектов капитального строительства

На каждый объект инвентаризации составляется учетно–техническая документация, которая группируется в инвентарное дело с соответствующим инвентарным номером, под которым объект недвижимости заносится в Реестр объектов недвижимости.

Инвентарное дело формируются по результатам первичной технической инвентаризации и состоит из трех групп документов.

Первая группа документов (оперативная часть) – документы, составленные по результатам последней инвентаризации: абрис, технический паспорт или инвентаризационная карточка, план земельного участка, поэтажные планы основных зданий и экспликации помещений к ним.

Вторая группа документов (правовая часть) – правоустанавливающие документы, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая названными органами о праве собственности на объект.

Третья группа (архивная часть) – документы, составленные в результате предшествующих обследований (инвентаризаций): абрисы, копии проектной или исполнительной документации на объект или иные исходные технические документы, дающие информацию об объекте.

Поскольку кроме первичной технической инвентаризации объектов недвижимости ОТИ выполняет техническая инвентаризация изменения характеристик объекта недвижимости, то инвентарное дело на объект по мере проведения обследований пополняется новыми инвентаризационно–техническими документами. При этом документы, утратившие значение в связи с заменой их новыми, должны содержать отметку «Погашено. Дата. Подпись.».

В инвентарном деле ведется опись содержащихся в нем документов и материалов. Нумерация документов ведется самостоятельно по каждой группе.

Инвентарное дело хранится в архиве БТИ, а по истечении пяти лет с момента прекращения существования объекта подлежит передаче из архива БТИ на государственное хранение.

6.3. Порядок хранения документации в организациях технической инвентаризации. Архивы организаций технической инвентаризации

Государственный технический учет как система был бы невозможен без архивов ОТИ, которые включают в себя учетно-техническую, оценочную и правоустанавливающую документацию, сформированную в инвентарное дело, а также инвентарные и реестровые книги.

Архив документов технической инвентаризации создается как отдел ОТИ, который относится к государственной федеральной собственности, составляет часть Единого документально-информационного фонда технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации и находится в пользовании субъектов РФ.

Дела и документы архива ОТИ, созданные за счёт средств физических и юридических лиц, не становятся собственностью этих физических и юридических лиц, не являются элементом состава их имущества, не являются товаром в качестве информационного ресурса, не могут быть объектом сделок купли-продажи, передачи прав владения и распоряжения.

Единицей хранения является:

- инвентарное дело на домовладение, состоящее из одного или нескольких основных зданий, расположенных на отдельном земельном участке; отдельно стоящее основное здание, границы земельного участка которого не обособлены;

- инвентарные дела на другие объекты, учет которых ведется ОТИ.

Постоянному хранению в архиве подлежат:

- схематические планы городов, других поселений;
- инвентарные дела на домовладения, основные здания;
- инвентарные дела на объекты, учет которых ведется ОТИ;
- инвентарные книги;
- реестровые книги;
- реестры жилищного фонда;
- 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;
- иные документы, относящиеся к деятельности ОТИ.

Порядок хранения документации в архивах ОТИ регламентируется «Инструкция о порядке хранения и пользования архивом бюро технической инвентаризации», утвержденная приказом № 13 Министерства коммунального хозяйства, 1971 г.

Хранящиеся в архиве материалы должны быть оформлены в установленном порядке, заключены в твердые папки, сшиты и пронумерованы. Металлическое скрепление документов не допускается. Планы больших форматов не перегибаются, а хранятся в архивах отдельно в специальных папках или трубках. На каждом из них проставляется инвентарный номер того дела, к которому они относятся.

Для размещения документации помещение архива оборудуется стеллажами, высота которых должна обеспечивать вертикальное хранение дел. Для хранения статистической и алфавитной карточек в помещении архива устанавливаются специально изготовленные шкафы или столы с ящиками.

В целях обеспечения сохранности документации помещение архива должно быть изолированным, сухим и безопасным в противопожарном отношении. Оконные проемы архивохранилищ, расположенных ниже 3-го этажа и на последнем этажах, заделываются металлическими решетками. Входные двери целесообразно иметь металлические с устройством сигнализации. По окончании рабочего дня помещение архива опечатывается.

Ответственность за сохранность материалов, находящихся в архивохранилище, несет начальник ОТИ и работник архива, а там, где их не имеется, уполномоченные лица.

На каждое инвентарное дело ведется карточка учета выдачи и возврата материалов. Карточка хранится в деле, а при выдаче – остается на месте его хранения. Кроме этого, ведется журнал учета выданных дел по бригадам или отдельным исполнителям.

Периодически, но не реже одного раза в год, а также при замещении должности работника архива, проводится инвентаризация, в результате которой выявляется наличие и полнота дел, имеющих в архивохранилище, учитываются пришедшие в ветхое состояние документы и намечаются сроки их обновления.

На 1 января каждого года в инвентарной книге делается запись, свидетельствующая о количестве дел, хранящихся в архиве.

Виновные в утрате или порче материалов обязаны возместить стоимость их восстановления.

Материалы, поступающие в архив, оформляются в установленном порядке.

Поступающие в архив материалы регистрируются в инвентарных книгах по установленным формам. Например, дела на здания гражданского назначения отражаются в инвентарной книге на домовый фонд, см. рис. 9.

Дата записи	Инвентарный	Адрес, местоположение			Фонд назначения			Примечание
		Город или другое поселение	Улица, переулок и т. д.	Номер дома	Жилищный	Соцкультбыт	Производственный	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Рис. 9. Форма инвентарной книги на домовый фонд

Книги пронумеровываются, прошнуровываются и скрепляются печатью.

Инвентарная книга на домовый фонд первоначально заполняется в порядке существующей в архиве комплектации дел в алфавитном порядке наименования улиц или поквартально в целом по каждому городу, другому поселению с разграничением их по фондам различного функционального назначения: жилищный фонд, здания соцкультбыта и здания производственного назначения. В дальнейшем инвентарные номера делам присваиваются нарастающим итогом по мере их поступления. Присвоенный инвентарный номер проставляется в верхнем левом углу обложки дела.

Номер, в зависимости от метода группировки дел, состоит:

- для дел, хранящихся в алфавитном порядке наименования улиц, – из порядкового номера по инвентарной книге;
- для дел, группируемых по кварталам, – из дробного номера, числитель которого – инвентарный номер, знаменатель – номер города (района города), другого поселения (присвоенного условно), номер квартала и папки.

Инвентарные дела на домовладения (здания) отыскиваются в архиве по инвентарному номеру, который указывается в статистической или алфавитной карточках.

Погашенные инвентарные дела исключаются из инвентарной книги по данным обследования. При этом в примечании инвентарной книги делается запись, объясняющая причину погашения дела.

При разделе одного земельного участка на два или несколько самостоятельных, с обособленными зданиями, за одним из них сохраняется инвентарный номер, а выделяемым присваиваются новые инвентарные номера в порядке поступления их в архив.

Документы на общий земельный участок погашаются и оставляются в деле, которому сохранен прежний инвентарный номер.

Учет домовладений, зданий и помещений (квартир) производится путем ведения реестра жилищного фонда, расположенного на обслуживаемой БТИ территории, см. рис. 10. Записи в реестре ведутся по мере проведения технической инвентаризации.

№ п/п	Дата записи	Инвентарный номер	Адрес, местоположение			Число жилых зданий	Число квартир в зданиях	Текущие изменения				Примечание
			Город или другое поселение	Улица, переулок и т. д.	Номер дома			прибыло		убыло		
								Количество зданий	Количество квартир	Количество зданий	Количество квартир	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Рис. 10. Форма реестра жилищного фонда

Кроме того, ОТИ ведут электронный архив – автоматизированная база данных, которая обеспечивает формирование и печать:

- технических паспортов и их копий;
- выписок из реестра (справок) по конкретным учетным объектам;
- сведений для исчисления налогов физических лиц;
- обобщение данных пообъектного технического учета и выдачу сводной аналитической табличной информации и форм государственной статистической отчетности;
- учет текущих изменений по результатам технической инвентаризации изменения характеристик объекта недвижимости.

6.4. Оформление алфавитных, статистических карточек и другой информации

Статистические карточки составляются исполнителем работ на каждое учетное здание и вместе с инвентарным делом сдаются в архив.

По каждому городу, другому поселению статистические карточки хранятся в отдельных ящиках с расположением их в алфавитном порядке наименования улиц, переулков и т. д.

Форма статистической карточки, куда вносятся данные технических паспортов, а также иные данные, разрабатывается ОТИ субъекта РФ.

Алфавитная карточка и алфавитный журнал составляется на каждого собственника и предназначается для отыскания дела в архиве, когда местонахождение здания заранее неизвестно.

Алфавитная карточка

1. Фамилия, имя, отчество, паспорт _____

или юридическое лицо — по Уставу _____
2. Адрес жилого дома (здания) — город _____
или др. поселение _____
ул. _____
Доля в общей собственности _____
Инвентарное дело № _____
Квартал № _____
Дата заполнения __ __ __ Подпись _____

Алфавитные карточки размещаются в алфавитном порядке наименования собственников по городам, другим поселениям или учетным округам, определяемым органами исполнительной власти субъекта РФ. На лицевой стороне ящика делается надпись с указанием начальных букв наименования собственников.

Статистические и алфавитные карточки на снесенные здания погашаются с указанием даты и основания погашения, изымаются из действующей карточки и хранятся отдельно в том же порядке в течение трех лет.

На основании материалов учета отдельных объектов, хранящихся в архиве, составляются различные справки, отчетность, выписки. Формы материалов, представляемых ОТИ, могут быть различными. Например, для регистрационных палат или нотариальных контор это кадастровый паспорт (на домовладение, на здание) или нотариальная справка.

Для налоговых органов по месту своего нахождения БТИ направляет сведения об инвентаризационной стоимости расположенного на подведомственной им территории недвижимого имущества.

При приемке в эксплуатацию жилого дома в комплект документации включают справку местного бюро технической инвентаризации о количестве общей и жилой площади дома, которая составляется по данным технической инвентаризации здания.

По окончании паспортизации жилых зданий составляется сводный паспорт на жилищно-эксплуатационную контору (домоуправление, жилищно-коммунальный отдел, жилищно-коммунальная контора), а впоследствии составляются сводные паспорта по жилищному управлению и по городу или области в целом.

Глава 7. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Частью 1 статьи 43, частью 8 статьи 47 Закона о кадастре установлено, что с 1 января 2013 года на всей территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в соответствии с требованиями Закона о кадастре, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются. Таким образом, с 1 января 2013 г. для целей осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости проведение технической инвентаризации (далее – ТИ) и изготовление технических паспортов таких объектов недвижимости не предусмотрено действующим законодательством.

Вместе с тем, в соответствии со *статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации* предусмотрено проведение государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его инвентаризация и паспортизация.

Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (*Указ Президента Российской Федерации от 1 ноября 2013 г. № 819 «О Министрстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации»*) порядок осуществления государственного учета жилищного фонда не установлен и в настоящее время продолжает действовать Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, установленный *постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»* (далее – *Порядок № 1301*).

Пунктом 3 Порядка № 1301 установлено, что технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации (далее – ОТИ) – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро

В целях государственного учета жилищного фонда ОТИ осуществляют:

- ТИ жилищного фонда;
- оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
- информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Техническая инвентаризация, определение инвентаризационной стоимости и выдача соответствующих документов осуществляется в целях:

- государственного управления недвижимым имуществом;
- налогообложения и страхования недвижимого имущества.

Таким образом, до установления порядка осуществления государственного учета жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и признания утратившим силу *Порядка № 1301*, специализированные государственные и муниципальные ОТИ для целей учета жилищного фонда вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.

Процедура проведения ТИ объектов жилищного фонда установлена Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной *приказом Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 года № 37*.

С 1 января 2013 года в силу *части 8 статьи 47 Закона о кадастре* проведение ТИ объектов жилищного фонда не является обязательной и осуществляется по желанию собственника объекта жилищного фонда.

Проводить работы по ТИ объектов капитального строительства вправе ОТИ, обладающие специальной правоспособностью, то есть имеющие в учредительных документах соответствующий вид деятельности и обеспечивающие ведение и хранение архива технической документации. Организации иной организационно-правовой формы, выполняющие кадастровые работы, и кадастровые инженеры, осуществляющие свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, на выполнение работ по технической инвентаризации не уполномочены.

Согласно «ОК 029-2014» (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности» (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст – действует с 1 января 2017 года с правом досрочного применения в правоотношениях, возникших с 1 января 2014 года) наименование вида деятельности в учредительных документов должно быть – 68.32.3 – «Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества» (деятельность по технической инвентаризации жилого фонда, деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда) [в редакции действующего до 1 января 2017 года постановления Госстандарта России от 06.11.2001 года №454-ст «О принятии и ведении в действие ОКВЭД» – 70.32.3 – «Деятельность по учету и техническая инвентаризация недвижимого имущества»].

О деятельности ОТИ после 1 января 2013 года дано разъяснение Минэкономразвития России (письмо от 22.02.2013 № Д23и-449). В частности, Минэкономразвития России уведомляет, что с 1 января 2013 года аккредитация ОТИ не осуществляется.

В соответствии с ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» (далее – Закон № 125-ФЗ) документы Архивного фонда Российской Федерации, находящиеся в государственной собственности, хранятся постоянно в государственных архивах, музеях, библиотеках и организациях Российской Академии наук; временно – в государственных органах, государственных организациях, создаваемых

ими архивах в течение установленных сроков, а также в муниципальных архивах в случае наделения органа местного самоуправления муниципального района или городского округа отдельными государственными полномочиями по хранению, комплектованию, учету и использованию архивных документов, относящихся к государственной собственности и находящихся на территории муниципального образования.

Согласно ч. 1 ст. 20 Закона № 125-ФЗ государственные органы, органы местного самоуправления и граждане, в процессе деятельности которых образуются документы Архивного фонда Российской Федерации и другие архивные документы, подлежащие приему на хранение в государственные и муниципальные архивы, выступают источниками комплектования государственных и муниципальных архивов архивными документами.

Ч. 2 ст. 20 Закона № 125-ФЗ установлено, что государственные и муниципальные архивы составляют списки источников комплектования, передающих документы Архивного фонда Российской Федерации и другие архивные документы в эти архивы. Включение в указанные списки негосударственных организаций, а также граждан осуществляется на основании договора.

Из указанных норм следует, что круг организаций, в которых могут храниться архивные документы, относящиеся к государственной части Архивного фонда, а соответственно, и ведущих архивы таких документов, определен как государственные или муниципальные организации. В организациях иных организационно-правовых форм хранение архивных документов, относящихся к государственной части Архивного фонда Российской Федерации и являющихся федеральной собственностью, не предусмотрено действующим законодательством. Такие организации являются только источниками комплектования государственных и муниципальных архивов архивными документами.

Следовательно, у организаций, не являющихся государственными или муниципальными организациями, отсутствует возможность ведения архива, включающего в себя учетно-техническую, оценочную и правоустанавливающую документацию.

Таким образом, ведение архива, в том числе хранение архивных документов, находящихся в государственной собственности, не может осуществляться организациями иных форм собственности, помимо государственной или муниципальной.

Согласно ст. 45 Закона о кадастре технические паспорта, оценочная и иная хранившаяся по состоянию на 1 января 2013 года в ОТИ учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное) являются собственностью субъекта Российской Федерации. Постоянное хранение этой документации относится к полномочиям соответствующего субъекта Российской Фе-

дерации и может осуществляться органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, учреждением либо организацией, заключившими с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации договор хранения. Указанные организации совместно с органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации до 1 октября 2016 года проводят инвентаризацию технических паспортов, оценочной и иной документации (регистрационных книг, реестров, копий правоустанавливающих документов и тому подобного) и передают их в организации, осуществляющие постоянное хранение документации, с подписанными актами приема-передачи. Позиция Росархива по данному вопросу приведена в письме от 8 февраля 2016 года № 7/279-А.

Виды, объекты, порядок проведения и выходные документы технической инвентаризации ТИ не перестала быть актуальной и после 1 января 2013 года в связи с ведением государственного кадастрового учета объектов недвижимости. Согласно данным открытых интернет-источников (сайты различных практикующих ОТИ) объектами работ по ТИ, помимо жилищного фонда, в настоящее время являются:

- нежилой фонд, в том числе промышленные объекты;
- инженерные сети и сооружения (водопроводы и канализации, теплофикационные и электрические сети и прочие);
- объекты транспортной инфраструктуры;
- объекты незавершенного строительства;
- объекты внешнего благоустройства и др.

ТИ заключается в проверке и определении на конкретную дату наличия, местоположения, назначения, фактического использования, состава, состояния и инвентаризационной стоимости объекта, так как объект недвижимости, рассматриваемый на разные даты инвентаризации, физически не равен самому себе (как минимум – вследствие износа).

ТИ объектов капитального строительства подразделяется на:

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

ОТИ производит первичную ТИ всего здания в целом, с учетом всех расположенных в нем помещений. По результатам первичной ТИ составляет-

ся технический паспорт на здание, поэтажные планы и экспликации на все помещения.

ТИ изменений характеристик объекта капитального строительства (текущая ТИ) проводится в случаях:

- изменения технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос, изменение уровня инженерного благоустройства);
- совершения с объектом сделок, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ;
- проведения технических экспертиз при разделе объектов недвижимости.

По результатам ТИ изменений характеристик помещения пересчитываются технические характеристики всего здания, вносятся изменения в технический паспорт на здание, в поэтажный план целиком этажа (на котором расположено помещение), и в экспликацию.

Время выполнения работ с соблюдением технологического процесса определяется Нормами времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденными приказом Госстроя России от 15.05.2002 № 79.

В рамках проведения работ по ТИ ОТИ осуществляет комплекс работ:

- обследование объектов;
- составление технической документации;
- подготовка справки о состоянии объектов капитального строительства;
- составление справки о стоимости объектов капитального строительства;
- изготовление и выдача заказчику технического паспорта;
- выдача технических заключений о капитальности здания;
- архивное хранение технической документации.

Действующим законодательством порядок осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду, не установлен. Поэтому подготовка технических паспортов на объекты капитального строительства, не относящиеся к объектам жилищного фонда, не предусмотрена действующим законодательством. Технический паспорт жилого помещения – документ, содержащий техническую и иную информацию о нем, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям.

Технический паспорт необходим:

- при осуществлении перепланировки и (или) переустройства;
- при переводе из нежилого помещения в жилое и наоборот;
- для определения технических характеристик и состояния объекта;

- для расчета арендной платы;
- для оформления наследственных прав, выдела доли в натуре и т. п.;
- для предъявления в банк при оформлении ипотеки и т. д.;
- для обращения в суд;
- для участия в различных государственных программах по получению субсидий и т. д.

Технический паспорт содержит следующую информацию об объекте капитального строительства:

- местоположение (адрес) объекта;
- технические характеристики объекта (год постройки, год последнего капитального ремонта, назначение, площадь, количество этажей, характеристика квартир (количество комнат, высота потолков), материал стен, материал перекрытий, тип отопления, наличие водопровода, канализации и т. д.);
- инвентаризационная стоимость объекта и др.

Поэтажный план представляет собой чертеж (план) помещений этажа здания, с отображением всех объектов ТИ, включая существующие в помещениях дверные и оконные проемы, балконы и лоджии, перегородки и перемычки, антресоли и т. д. Поэтажный план может быть выдан заказчику в бумажном или электронном (векторном) виде.

Экспликация – составленное в табличной форме пояснение к проекту или плану помещения, или объекта (условные обозначения помещений или объектов на плане; наименование объектов; площадь и т. п.).

Кроме вышеперечисленных документов в результате технической инвентаризации объектов капитального строительства ОТИ могут быть выданы следующие документы:

- выписка из технического паспорта домовладения (здания, строения);
- выписка из технического паспорта на здание (строение);
- справка о состоянии здания/помещения;
- план земельного участка;
- справка об инвентаризационной стоимости объекта недвижимости;
- справка для государственной приемочной комиссии;
- справка о технической документации, учтенной в Реестре технической документации на объекты учета;
- выписка из Реестра технической документации на объекты учета и т. д.

Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, введенные в действие Росжилкоммунсоюзом с 1 января 1991 года, (далее – Рекомендации по ТИ) предусматривают в ходе ТИ конкретного инвентарного объекта решение следующих задач (комплексно или частично):

- выявление и определение основного строения (главная вещь), образующего инвентарный объект и определяющего его назначение;

- выявление и определение вспомогательных служебных строений и сооружений (принадлежности), входящих в состав инвентарного объекта;
- выявление даты начала эксплуатации объектов;
- измерение в натуре и графическая фиксация планового положения основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств;
- измерение в натуре и графическая фиксация конструктивных и функциональных частей основного строения;
- определение технического состояния и физического износа инвентарного объекта и его частей;
- расчет технических показателей, необходимых для учета и составления государственной статистической отчетности;
- определение восстановительной и действительной стоимости инвентарного объекта и его конструктивных частей;
- уточнение первоначальной и остаточной стоимости;
- установление владельцев инвентарного объекта;
- формирование инвентарного дела на каждый инвентарный объект.

Инвентарный объект как единица учета и статистического наблюдения характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

- а) единством и неразрывностью территории;
- б) наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок;
- в) единством учетной (балансовой или иной контрольной) стоимости;
- г) единством владения;
- д) конкретностью и единством даты инвентаризации;
- е) конкретностью назначения.

Рекомендации по ТИ касаются вопросов:

- состава и порядка производства работ;
- съемки инвентарного объекта (земельного участка и объектов капитального строительства);
- определения технического состояния и физического износа инвентарного объекта;
- определения стоимости инвентарного объекта;
- составления технического паспорта;
- формирования инвентарного дела;
- внесения текущих изменений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С 1 января 2013 года в соответствии с ФЗ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» функция государственного учета объектов недвижимости перешла от ОТИ к организациям, осуществляющим государственный кадастровый учет. С 01.01.2017 г. законодательство по государственному кадастровому учету радикально обновилось. Вступили в законную силу закон Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О государственной регистрации недвижимости» и обновленный Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

Старые Приказы Минэкономразвития РФ о порядке изготовления межевых и технических планов утратили силу, вместо них действуют: Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости...» и Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

В настоящее время окончательно завершился переход от государственного технического учета к государственному кадастровому учету. Вместо технического паспорта производится государственный кадастровый учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства. Результатом осуществления государственного кадастрового учета является Выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Она содержит минимальный набор характеристик, которые до 1 января 2013 года можно было получить из технического паспорта. Документом, на основании которого осуществляется государственный учет объекта недвижимости в настоящее время, является технический план. Технический план формируется кадастровым инженером и является результатом кадастровых работ.

В свою очередь, кадастровый паспорт входит в число документов, необходимых для регистрации прав на объект недвижимости. Но технический паспорт не востребован только в кадастровом учете. В гражданском обороте недвижимости, связанном с ее эксплуатацией, технический паспорт востребован и имеет определенную юридическую силу.

Во-первых, техническая инвентаризация востребована при сдаче объектов в эксплуатацию. Несмотря на то, что объект недвижимости можно поставить на кадастровый учет по проектной документации, на практике часто возникает вопрос несоответствия проектных данных фактическим. Данные технической инвентаризации, в частности, натурные (фактические) обмеры, дают четкое представление о соответствии или несоответствии проектных и фактических площадей, объемов и других характеристик объекта недвижимости.

Во-вторых, сведения технической инвентаризации необходимы для учета перепланировок на законном основании. Любые изменения в планировке без согласования с соответствующей организацией могут повлечь за собой серьезные аварийные ситуации. В этом случае проведенные инвентаризационно – технические работы с выдачей технического паспорта гарантируют отсутствие рисков возникновения чрезвычайных ситуаций.

В-третьих, одной из основных задач технической инвентаризации является обследование технического состояния зданий как жилого, так и нежилого назначения. Оценка технического состояния необходима в вопросах управления и эксплуатации (планирования, организации и проведения текущего и капитального ремонтов, реконструкции, решения вопроса о сносе ветхого жилья).

Кроме того, техническая инвентаризация востребована при многих операциях с недвижимостью (инвестировании строительства, перераспределении площадей и т. д.), поскольку техническая инвентаризация объекта недвижимости – это не только количественные характеристики (площадь, объем), но и качественные: конструктивные элементы здания, степень их технического состояния, процент физического износа самого здания, функциональное назначение отдельных помещений, особенности планировки. Такие данные может предоставить только БТИ в результате проведенных инвентаризационно – технических работ.

В-четвертых, оценка технического состояния необходима так же при определении действительной инвентаризационной стоимости объекта, Технический паспорт, выдаваемый БТИ, помимо технических характеристик содержит сведения об инвентаризационной стоимости жилья. Инвентаризационная стоимость необходима для определения размера налога на имущество физических лиц, для расчета стоимости квартиры при получении ипотеки от банка (могут потребоваться актуальный технический или кадастровый паспорт), для предъявления нотариусу (если по наследственным делам, которые он ведет, квартира поделена между собственниками), а также для выделения доли в натуре из общей долевой собственности. С 1 января 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 04.10.14 № 284-ФЗ. Он отменяет применявшийся до сих пор федеральный Закон «О налогах на имущество физических лиц» от 09.12.1991 № 2003-1 (ред. от 02.11.2013) и вводит вместо него в Налоговый кодекс главу 32- «Налог на имущество физических лиц», в соответствии с которой, от исчисления налога с инвентаризационной стоимости имущества как это принято в настоящее время государство постепенно перейдет к исчислению налога, где налогооблагаемой базой будет кадастровая стоимость недвижимого имущества (п. 1 ст. 402 НК РФ).

Технический паспорт может помочь в различных сложившихся непростых ситуациях. Например, при заключении договора долевого строительства указывается проектная площадь, которая может отличаться от фактической, определенной после сдачи объекта в эксплуатацию. В этом случае

единственно правильным решением будет – ориентироваться на данные технического паспорта на квартиру и на само здание. Если площадь окажется уменьшенной в сторону покупателя, то он вправе требовать от застройщика возмещения разницы в стоимости, в противном случае, покупатель должен доплатить застройщику.

Таким образом, хотя техническая инвентаризация является заявительной (инициативной), а государственный технический учет больше не существует, наличие технического паспорта помогает решить целый ряд проблем (получить сведения об инвентаризационной стоимости своего дома, материалах наружных стен, дате ввода в эксплуатацию, техническом состоянии и т. д.).

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учёте жилищного фонда в Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ от 14.12.2000 г. № 921 «О государственном техническом учёте и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности».
3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О государственной регистрации недвижимости»
4. Постановление Правительства РФ «О создании и порядке ведения регистра жилых домов, строящихся на территории субъектов РФ» от 22.10.97 г. № 348.
5. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 г. № 877 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ».
6. Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о государственном комитете РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу» от 24.11.1999 г. № 1289.
7. Федеральный закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц».
8. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»
9. Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 23.12.1992 г. № 4199-1.
10. Приказ Минстроя РФ «Об утверждении порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности» от 04.04.1992 г. № 87.
11. Приказ Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству об утверждении инструкции о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.08.1998 г. № 37.
12. Приказ Минфина России от 18.02.2015 № 25н «Об утверждении Порядка ведения Единого государственного реестра юридических лиц и Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, исправления технической ошибки в записях указанных государственных реестров, предоставления содержащихся в них сведений и документов органам государственной власти, иным государственным органам...»
13. Приказ Росстата от 15.08.2016 г. № 427 (ред. от 16.12.2016, с изм. от 30.08.2017) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством».
14. «Техническая инвентаризация недвижимости» Т.1 – 736с., М., Можайск-Терра, 2001 год.
15. «Техническая инвентаризация недвижимости» Т.2 – 402с., М., Издательский дом «Граница», 2002 год.
16. «Техническая инвентаризация недвижимости» Т.3 – 683с., М., Издательский дом «Граница», 2005 год.
17. *Петрушина М. И.* Основы технической инвентаризация объектов капитального строительства / М. И. Петрушина [и др.]. – М.: Кадастр недвижимости, 2006. – 168 с.
18. «Энциклопедия кадастрового инженера» (коллектив авторов) – М., НПНСО «Кадастр недвижимости», 2007 год, 656 с.

19. Энциклопедия кадастрового инженера: учеб. пособие / (коллектив авторов). – М., НПНСО «Кадастр недвижимости», 2015. – 704 с.
20. *Быкова Е. Н.* Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учеб. пособие / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. – СПб.: Издательство «Лань», 2014. – 160 с.
21. *Поликарпов А. М.* Введение в техническую инвентаризацию: пособие / А. М. Поликарпов, Е. В. Ильин, И. Ю. Космылев, Ю. Е. Пониткова; СПб. гос. архит. строит. ун-т. – СПб., 2009. – 181 с.
22. *Болотин С. А.* Инвентаризация и паспортизация недвижимости: учеб. пособие / С. А. Болотин, А. Н. Приходько, Т. Л. Симанкина. – СПб.: СПбГАСУ, 2010.
23. *Варламов А. А.* Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А. А. Варламова, С. А. Гальченко – М.: КолосС, 2012. – 679 с.: ил.- (Учебники и учебные пособия для студентов высш.учеб. заведений).
24. Письмо Республиканского управления технической инвентаризации МЖКХ РСФСР № 15–1–103 от 9 марта 1977 года «О классификации помещений зданий гражданского назначения».
25. *Петрушина М.И.* Основы технической инвентаризации объектов капитального строительства: конспект лекций / М. И. Петрушина, Т. В. Красулина, Е. В. Швайковская. – М.: Кадастр недвижимости, 2006.
26. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения. – Приняты Росжилкоммунсоюзом к введению в действие с 1 января 1991 года – Согласованы с Госкомстатом РСФСР, Госстроем РСФСР, Минфином РСФСР и Минюстом РСФСР.
27. *Петропавловский В.Г.* Техническая инвентаризация объектов жилищно-коммунального хозяйства / В. Г. Петропавловский. – М.: Изд-во Министерства коммунального хозяйства РСФСР, 1951. – С. 147.
28. Альбом условных обозначений, принятых для технического учета основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. – М.: Стройиздат, 1976.
29. Инструкция о порядке хранения и пользования архивом бюро технической инвентаризации. Утверждена приказом МКХ РСФСР от 12 января 1971 года № 13.
30. ВСН 53-86 Госгражданстрой. Правила оценки физического износа жилых зданий.
31. *Самойлов А.Г.*, Практическое пособие по технической паспортизации объектов жилищно-коммунального хозяйства / Введение. Съёмка земельных участков / А. Г. Самойлов. Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1995. Ч.1.
32. *Самойлов А.Г.*, Практическое пособие по технической паспортизации объектов жилищно-коммунального хозяйства / Техническая паспортизация зданий гражданского назначения / А. Г. Самойлов. Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1995. Ч.2 и 3.
33. *Самойлов А.Г.*, Практическое пособие по технической паспортизации объектов жилищно-коммунального хозяйства / Техническая паспортизация объектов передаточных устройств / А. Г. Самойлов. Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1996. Ч.4.
34. *Самойлов А.Г.*, Практическое пособие по технической паспортизации объектов жилищно-коммунального хозяйства / Техническая паспортизация проездов и объектов зеленых насаждений/А. Г. Самойлов. Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1996.Ч. 5.
35. *Самойлов А.Г.*, Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений по укрупненным показателям восстановительной стоимости / Методика / А. Г. Самойлов. Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1995.

36. *Самойлов А.Г.*, Определение действительной стоимости зданий и сооружений по укрупненным показателям восстановительной стоимости / Методика / А. Г. Самойлов Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1996.

37. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

Учебное издание

Поликарпов Анатолий Михайлович,
Божбов Владимир Евгеньевич
Матэр Оксана Михайловна

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие

Редактор
Корректор
Компьютерная верстка