

**Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный университет имени А.А.
Ежевского**

**Учебное пособие по дисциплине
«Техническая инвентаризация объектов недвижимости»**

Учебное пособие для студентов очного, заочного и заочного с применением дистанционных образовательных технологий обучения, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Молодежный 2021

ББК 65.052 УДК 332.6:657.371

П 382

Печатается по решению методической комиссии агрономического факультета Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского (протокол №7 от 16 марта 2021 г.).

Составители: Юндунов Х.И., Елтошкина Н.В.

Рецензент: к.с.х.н., доцент кафедры земледелия и растениеводства ФГБОУ ВПО Иркутский ГАУ Т.В. Амакова

Техническая инвентаризация объектов недвижимости: учебное пособие для студентов очного, заочного и заочного с применением дистанционных образовательных технологий, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры / Иркут. гос. аграр. ун-т им. А. А. Ежевского ; сост.: Х. И. Юндунов, Н. В. Елтошкина. – Молодежный : Изд-во ИрГАУ, 2021. – 117 с. – Текст : электронный.

В учебном пособии рассматриваются основные положения о техническом учете и инвентаризации объектов недвижимости, организация и проведение работ при технической инвентаризации. Даны основы экономической оценки объектов недвижимости. Пособие содержит практические работы по технической инвентаризации отдельно стоящих зданий и инженерных сооружений.

© Юндунов Х.И, Елтошкина Н.В., 2021

© Иркутский ГАУ им. А. А. Ежевского, 2021

Содержание

Теоретическая часть

Введение

1. Основные положения о техническом учете и инвентаризации объектов недвижимости
2. Организация и проведение работ при технической инвентаризации
3. Объекты учета и исполнительная документация
4. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий
5. Экономическая оценка объектов недвижимости
6. Техническая инвентаризация комплекса недвижимого имущества

Практическая часть

1. Внешний осмотр, внутренний обмер строений и составление абриса
2. Построение поэтажного плана, подсчет площадей зданий и составление экспликации к поэтажному плану
3. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий
4. Расчет стоимости объектов недвижимости
5. Техническая инвентаризация отдельных инженерных сооружений

Термины и определения

Приложения

ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Введение

История развития технической инвентаризации в России

Первое упоминание о развитии государственного технического учета относится к 1275 г., когда Великий князь Василий Ярославович предпринял попытку инвентаризации земель. Однако только в 1556 г. была проведена повсеместная опись земель на основании первой государственной инструкции, созданной 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным и содержащей правила определения площадей и порядок их описания. И лишь через два столетия началось проведение «генерального межевания земель», которое продолжалось около 90 лет. В конце XIX века была проведена повторная перепись, ставшая отправной точкой более современного подхода к инвентаризации зданий.

В начале XX века начались работы по инвентаризации городских земель, но из-за недостатка денежных средств были прекращены. Повторная попытка в 1914 г. также была прекращена вследствие начавшейся Первой Мировой войны.

В истории технической инвентаризации можно выделить следующие этапы:

1 этап – 1944-1950 гг. – полная инвентаризация строений и правовая регистрация освобожденных городов и поселков;

2 этап – 1960-1972 гг. – переоценка, определение износа основных фондов страны;

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

Весной 1927 года были созданы специальные бюро технической инвентаризации, в дальнейшем именуемые БТИ, с принятием Постановления «Об инвентаризации имущества местных Советов». К функциям которых относят:

Техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда и других объектов недвижимости;

Контроль технического состояния строений и помещений;

Оценку и переоценку строений и помещений, в том числе для целей налогообложения;

Информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным техническим учетом объектов недвижимости.

Издание специальных законодательных актов и инструкций инвентаризации

строений позволило распространить работу БТИ на все города и поселки, создать финансовую базу для проведения инвентаризации. Однако главный недостаток получаемых данных того времени заключался в том, что они не были сведены к единым ценам и нормам, что отрицательно сказывалось на состоянии местных бюджетов. Также затруднения возникали при приобретении домов у отдельных граждан государственными учреждениями, так как население не соглашалось продавать свои дома по заниженной оценке.

Отсутствие единой программы привело к невозможности обобщения данных инвентаризации в России. Для решения этой проблемы было издано Постановление «Об оценке строений для государственного страхования» от 26 апреля 1939 года, по которому была проведена генеральная переоценка строений в городах и поселений городского типа по всей территории страны, что поспособствовало установлению единой программы и единой методологии оценочных работ. В результате проведенных мероприятий данные технической инвентаризации строений были приведены к единому уровню цен и норм в 1939 году.

В ноябре 1957 года приказом Министра коммунального хозяйства РСФСР №402 было учреждено Республиканское бюро технической инвентаризации как методический центр БТИ. В декабре 2000 года приказом Госстроя №278 ФГУП «Ростехинвентаризация» назначено уполномоченной организацией на проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности на федеральном уровне и были определены основные направления федеральной политики в сфере технической инвентаризации. Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 года №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов градостроительной деятельности» технический учет и техническую инвентаризацию вправе осуществлять только уполномоченные Госстроем России организации технической инвентаризации.

В течении следующих 4 лет были созданы сотни дочерних предприятий ФГУП «Ростехинвентаризация» на базе муниципальных и областных БТИ.

Согласно постановлению Правительства РФ от 19 августа 2004 года №428 ФГУП «Ростехинвентаризация» передано из ведения Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу в ведение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. В июне 2007 года ФГУП «Ростехинвентаризация» переименовано в ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Весной 2009 года в соответствии с распоряжением Правительства РФ №409-р ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» передано в ведение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). В 2012 году ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» реорганизовано в форме присоединения к нему Федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный кадастровый центр «Земля»».

Техническая инвентаризация объектов недвижимости регулируется «Положением об организации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов недвижимости в Российской Федерации» утверждённым постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30.12.99 № 93.

Что такое техническая инвентаризация?

Техническая инвентаризация - это целая система сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении и техническом состоянии объектов на основе результатов и периодических обследований в натуре. У каждого здания, как и у каждого человека, есть свой паспорт и своя биография. Вся недвижимость измерена и учтена специалистами - инвентаризаторами и хранится в архивах в виде инвентарных дел с соответствующими номерами. Каждое дело - это целый комплекс подробных технических, оценочных и правоустанавливающих сведений об объектах недвижимости. И доступ к этой информации обеспечен по первому требованию. Путём подачи заявления (запроса) можно получить необходимые сведения об объектах.

Жилищный фонд (независимо от форм собственности), здания и сооружения

учреждений и предприятий социального, культурно-бытового обслуживания населения, здания и сооружения производственного назначения, складские сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, мосты, автостанции, гаражи, садовые домики), объекты незавершённого строительства, исторические памятники - всё это подлежит технической инвентаризации.

Как давно в России проводится техническая инвентаризация?

Техническая инвентаризация, как одна из сфер профессиональной деятельности, имеет очень глубокие исторические корни. Ведь необходимость учёта недвижимости поняли ещё в средневековье и усилиями князя Василия Ярославовича в России начался инвентаризационный процесс. Позднее Иван Грозный закрепил его государственным Указом, где содержался порядок описания недвижимости и правила расчёта площадей. Окончательная система инвентаризации в дореволюционной России оформилась во время царствования Петра I, учёт недвижимости был налажен довольно хорошо, и занимались этим сразу несколько ведомств. Начиная со времён Петра I и до отмены крепостного права, инвентаризация земель и строений проводилась, в основном, для целей учёта и совершения сделок. И лишь после отмены крепостного права её значимость усилилась для налогообложения. Далее последовала Октябрьская революция. Она внесла существенные коррективы в техническую инвентаризацию. После передела собственности ещё десять лет не существовало чёткой системы учёта: что, кому и на каких правах принадлежит. 21 мая 1927 года Экономическое совещание РСФСР приняло постановление «Об утверждении Положения по инвентаризации имущества местных Советов», которым предусматривалось создание бюро технической инвентаризации (БТИ). Согласно данному документу технической инвентаризации подлежали земельное имущество, лесные и рыбные угодья, месторождения недр, сооружения (водопроводные, канализационные сети, плотины), здания жилые и нежилые, а также оборудование и инвентарь. Возник процесс создания специализированных организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию по единой методике, призванной придать работе

БТИ целостность и единообразие. Именно с этого времени началась история российской службы технической инвентаризации.

Целью Положения является установление единых принципов организации и осуществления государственного технического учета объектов недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации; обеспечение достоверности базы налогообложения, статистического учета и создания единой информационной системы многоцелевого назначения о недвижимости на всей территории России; хранения и использования архивов организаций технической инвентаризации, являющихся составной частью государственного Архивного фонда и достояния Российской Федерации.

Настоящее Положение устанавливает порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, определяет структуру органов технической инвентаризации, состав Реестра объектов недвижимости, порядок ведения, хранения использования архивов организаций технической инвентаризации и условия предоставления информации об объектах недвижимости.

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

1. Основные положения о техническом учете и инвентаризации объектов недвижимости

Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N921 было утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности являются:

- а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной

власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

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

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

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

д) сбор и предоставление сведений об объектах градостроительной деятельности для проведения государственного статистического учета.

Объектами градостроительной деятельности, подлежащими государственному техническому учету и технической инвентаризации (объекты учета), являются:

а) объекты, завершенные строительством и принятые в эксплуатацию;

б) самовольно возведенные завершенные строительством объекты (части объектов);

в) объекты, не завершенные строительством, в том числе объекты, разрешение на строительство которых не выдавалось;

г) бесхозные объекты.

Уполномоченный орган государственного регулирования в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности осуществляет:

а) разработку основ федеральной политики в области государственного технического учета и технической инвентаризации;

б) разработку и утверждение в установленном порядке правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности (далее именуется Единый государственный реестр), проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов учета, формирования и хранения архивных фондов технической инвентаризации, предоставления сведений(документов) об объектах учета, а также иных нормативных правовых,

методических и инструктивных актов, форм учетной документации в указанной сфере;

в) назначение организаций, уполномоченных на проведение государственного технического учета и технической инвентаризации, а также определение номенклатуры объектов, учет и инвентаризацию которых осуществляют указанные организации;

г) аккредитацию уполномоченных организаций технической инвентаризации;

д) организационно-методическое руководство деятельностью по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации.

Государственный технический учет и техническую инвентаризацию проводят специализированные государственные унитарные предприятия или учреждения (службы, управления, бюро), уполномоченные на осуществление этой деятельности органом, указанным в п.4 Положения.

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

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

По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект учета оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются уполномоченным органом государственного регулирования в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра.

Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Техническая инвентаризация объектов учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться по заявлению

любого из собственников.

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

Внеплановая техническая инвентаризация объектов учета проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, разрушение, изменение уровня инженерного сноса), а также при совершении с объектом учета соответствии с законодательством РФ и внеплановой технической инвентаризации, а и юридическим лицам по их заявлениям учета осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством РФ.

На основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется в установленном порядке Единый государственный реестр. Реестр ведется на бумажных и магнитных носителях. При наличии расхождения в сведениях, записанных на бумажных и магнитных носителях, используются сведения на бумажных носителях, если иное не установлено законодательством РФ.

Сведения об объектах учета, полученные от уполномоченных организаций технической инвентаризации, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного, градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества.

Технические паспорта, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам учета, включая регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, образуют архивные фонды, которые относятся к государственной части Архивного фонда

РФ и являются федеральной собственностью.

Дела и документы архивных фондов не могут быть объектом сделок, в том числе сделок купли-продажи, за исключением случаев, указанных в федеральных законах.

Уполномоченные организации технической инвентаризации предоставляют физическим и юридическим лицам сведения (документы) об объектах учета, техническую инвентаризацию которых они осуществляют.

Должностные лица установленную законодательством РФ сохранности конфиденциальной информации.

Сведения об объектах учета запросам):

а) собственника, владельца (балансодержателя) или лиц (при предъявлении надлежащим образом доверенности);

б) наследников по закону или по завещанию;

в) правоохранительных органов и судов (по находящимся в их производстве делам);

г) органов государственной власти и местного самоуправления (об объектах учета, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных образований);

д) налоговых органов (об объектах учета, расположенных на территории административно-территориальных образований, находящихся в сфере их ведения);

е) органов государственной статистики (сведения, включенные в формы федерального государственного статистического наблюдения);

ж) учреждений юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

з) иных лиц и органов, определенных законодательством РФ.

Сведения (документы) об объектах учета предоставляются уполномоченной организацией технической инвентаризации, проводившей техническую инвентаризацию соответствующего объекта, в течение месяца с даты получения заявления (запроса), если иное не установлено законодательством РФ. Сведения

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

Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящиеся в архивных фондах, не выдаются, если иное не установлено законодательством РФ.

Уполномоченным органом государственного регулирования в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности является Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

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

Правила ведения единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности утверждены приказом Госстроя России от 31 мая 2001 г. N120. Правила устанавливают единые принципы ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности и регламентируют его структуру, состав сведений, порядок формирования и предоставления информации об объектах градостроительной деятельности. Правила ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности (далее - Единый реестр) основываются на следующих принципах:

- централизация информации об объектах градостроительной деятельности на основе регулируемого взаимодействия организаций технической инвентаризации;

- унификация, основанная на преемственности государственного технического учета объектов градостроительной деятельности на всех стадиях их формирования и эксплуатации;

- динамичность, обеспечиваемая своевременным и оперативным внесением изменений в учетные документы технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности;

- достоверность данных государственного технического учета.

Единый реестр представляет собой упорядоченную систему записей,

содержащих в них сведения об объектах недвижимости и являющихся доказательством существования учетного объекта в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и других технических характеристиках на определенную дату.

Единый реестр Российской Федерации нацелен на обеспечение функционирования единой государственной системы учета объектов градостроительной деятельности, задачами которой являются:

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;
- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах градостроительной деятельности и их территориальном распределении;
- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;
- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- сбор и представление сведений об объектах градостроительной деятельности для проведения государственного статистического учета.

Единый реестр ведется на основе унифицированных и сопоставимых сведений, полученных в результате технической инвентаризации объектов:

- на территории муниципальных образований;
- на территориях субъектов РФ.

Объектом учета Единого реестра является объект градостроительной деятельности, подлежащий государственному техническому учету и технической инвентаризации, независимо от формы собственности и назначения.

В Едином реестре учитываются:

- объекты, завершённые строительством и принятые в эксплуатацию;
- самовольно возведённые завершённые строительством объекты (части объектов);
- объекты, не завершённые строительством, в том числе объекты,

разрешение на строительство которых не выдавалось;

- бесхозные объекты.

Единый реестр объектов градостроительной деятельности Российской Федерации включает в себя совокупность обобщенных сведений об объектах градостроительной деятельности, сосредоточенных во всех сводных реестрах объектов градостроительной деятельности, расположенных на территории субъектов РФ, которые ведутся на машинной обработке бумажных и магнитных основ ведения Единого реестра является Источником формирования записи об объекте документы, составленные на основе инвентаризации объектов градостроительной в инвентарном деле объекта. Запись об объекте градостроительной деятельности в Едином реестре устанавливает факт наличия объекта по конкретному адресу, в определенных границах, фиксированном составе, с определенными техническими характеристиками.

Единый реестр представляет собой трехуровневую информационную систему, в которую входят:

- сведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности Российской Федерации;
- сведения сводных реестров субъектов РФ об объектах градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ;
- реестровые книги учета объектов градостроительной деятельности, организаций технической инвентаризации на территориях муниципальных образований.

Основу Единого реестра составляют регистрационные книги учета объектов градостроительной деятельности (далее - реестровые книги). Реестровые книги ведутся специализированными государственными организациями технической инвентаризации (ОТИ) и включают сведения по объектам градостроительной деятельности, находящимся на территории, обслуживаемой данной ОТИ, в разрезе городов и административных районов. Электронный вариант сведений реестровых книг в разрезе муниципальных образований представляется в государственную специализированную

организацию технической инвентаризации субъекта РФ, которая ведет электронный вариант Сводного реестра объектов градостроительной деятельности, находящихся на территории данного субъекта РФ, и представляет сведения в Единый реестр РФ.

2. Организация и проведение работ при технической инвентаризации

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

Порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости устанавливается Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов недвижимости на территории Российской Федерации осуществляется только уполномоченными Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу организациями технической инвентаризации (БТИ), а также БТИ, которым уполномоченными органами делегированы права по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации.

Технический учет осуществляется путем проведения технической инвентаризации объектов недвижимости, присвоения инвентарного, реестрового, кадастрового номеров и внесения сведений об объекте на определенную дату в Реестр объектов недвижимости.

Результатом технической инвентаризации является составленный на каждый объект недвижимости технический паспорт, в котором фиксируется наличие

объекта в натуре, фактическое его местоположение адрес), собственник (владелец), границы, состав, назначение, использование, технические характеристики, стоимость, состояние, инвентарный, реестровый, кадастровый номера, а также отметка о внесении сведений о данном объекте в Реестр объектов недвижимости.

Порядок проведения технической инвентаризации, форма технического паспорта, а также порядок ведения реестра объектов недвижимости устанавливается Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Техническая инвентаризация объектов недвижимости подразделяется на первичную и текущую (плановую).

При первичной технической инвентаризации на объект недвижимости составляется технический паспорт унифицированной формы, графическая и другая стандартизированная учетно-техническая документация в установленном порядке, присваиваются инвентарный, реестровый, кадастровый номера и вносятся информация об объекте в Реестр недвижимости на конкретную дату.

Текущая (плановая) техническая инвентаризация объектов недвижимости ведется в целях выявления происшедших изменений и отражения их в технических паспортах и Реестре объектов недвижимости.

Собственник (владелец) объекта недвижимости обязан обеспечить доступ к объекту для проведения плановой технической инвентаризации в согласованные сроки.

Периодичность текущей (плановой) технической инвентаризации объектов недвижимости должна быть не реже одного раза в пять лет.

Первичная и текущая (плановая) техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости производятся организациями технической инвентаризации за счет средств собственников и владельцев объектов недвижимости по утвержденным ставкам.

Предельные ставки для проведения паспортизации и технической инвентаризации объектов недвижимости утверждаются органами

исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Главы муниципальных образований могут утверждать понижающие коэффициенты к предельным ставкам.

Внеплановые обследования производятся по заявкам собственников (владельцев) объектов недвижимости при смене правообладателей объектов недвижимости по договорным ценам.

На каждый объект учета открывается инвентарное дело с соответствующим номером, под которым объект недвижимости заносится в Реестр объектов недвижимости.

Инвентарное дело представляет собой технический паспорт с приложениями к нему, составленными на основании обследования, и пополняется инвентаризационно-технической документацией по мере проведения новых обследований в порядке регистрации текущих изменений.

Инвентарное дело хранится в архиве организации технической инвентаризации. Инвентарное дело подлежит передаче из архива БТИ на государственное хранение только по истечении 5 лет с момента прекращения существования объекта.

Инвентарный номер объекта недвижимости является частью кадастрового номера объекта недвижимости, который используется при ведении Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Порядок присвоения кадастрового номера установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.96 N475 "Об утверждении Положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости и Порядка заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Сведения об объекте недвижимости, внесенные в Реестр объектов недвижимости, являются единственным доказательством существования учетного объекта недвижимости в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и прочих характеристиках на определенную дату.

Реестр объектов недвижимости ведется на бумажных и магнитных

носителях. При наличии расхождения между сведениями, записанными на бумажных и магнитных носителях, приоритет имеют записи на бумажных носителях, если иное не установлено законодательством.

Удостоверение о постановке объектов недвижимости на государственный технический учет осуществляется путем выдачи копии технического паспорта на объект или выписки из Реестра объектов недвижимости установленной формы с присвоенным инвентарным, реестровым, кадастровым номерами, заверенной печатью организации технической инвентаризации и подписью уполномоченного должностного лица, или путем выдачи выписки из технического паспорта, содержащей сведения об объекте недвижимости. При отсутствии изменений в объекте по результатам обследования выдается справка о подтверждении характеристик объекта недвижимости и инвентарного, реестрового, кадастрового номеров.

Сведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, предоставляемые уполномоченными организациями технической инвентаризации в установленном порядке, обязательны для применения в следующих случаях:

- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- составления государственной статистической и бухгалтерской отчетности по объектам недвижимости;
- исчисления и контроля базы налогообложения недвижимости;
- ввода в эксплуатацию объектов жилищного фонда, социального, культурно - бытового и производственного назначения;
- ведения земельного, градостроительного кадастра;
- ведения реестра федерального имущества.

При совершении сделок с объектом недвижимости и выдаче сведений БТИ обязательно предшествует обследование объекта в натуре (срок действия выписки из технического паспорта и справок для представления в различные структуры - три месяца).

Состав сведений Реестра объектов недвижимости

Объектами недвижимости, подлежащими государственному техническому учету, являются здания, сооружения или обособленный комплекс объектов (технологический или хозяйственный комплекс), представляющий собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной функции и раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения.

Государственному техническому учету подлежат:

- законченные строительством и принятые в эксплуатацию объекты недвижимости;
- самовольно возведенные законченные строительством здания (части зданий).

При наличии самовольных построек на оригиналах инвентаризационных планов, технических паспортов и копиях этих документов на свободном от записей месте, с лицевой стороны проставляются штампы установленного образца;

- объекты незавершенного строительства. В случае незавершенного строительства БТИ рекомендуется производить обмерочные чертежи незавершенных объектов без поэтажных планов и экспликаций.

Государственному техническому учету подлежат объекты недвижимости по их назначению (использованию):

- объекты жилищного фонда;
- другие здания гражданского назначения;
- здания и сооружения производственного назначения;
- объекты внешнего благоустройства;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты транспортной инфраструктуры;
- садовые и дачные дома и сооружения;
- иные объекты недвижимости.

Примерный состав указанных видов объектов недвижимости приведен в

Приложении к настоящему Положению.

На каждый объект недвижимости фиксируется его назначение и фактическое использование на момент проведения технической инвентаризации.

В Реестр объектов недвижимости включаются основные характеристики объектов:

- собственник (владелец);
- местоположение (адрес);
- границы площади застройки объекта недвижимости;
- состав;
- инвентарный, реестровый, кадастровый номера;
- назначение;
- использование (фактическое) на момент проведения текущей инвентаризации;
- технические характеристики (площадь, этажность и пр.);
- стоимость (полная балансовая стоимость, остаточная балансовая стоимость с учетом износа, инвентаризационная стоимость);
- другие, перечень которых может быть дополнен.

Структура органов и организаций государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости

Федеральным органом исполнительной власти в области государственного технического учета и технической инвентаризации является Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищнокоммунальному комплексу.

К органам и организациям технической инвентаризации относятся:

- Государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ("Ростехинвентаризация");
- уполномоченные государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу организации технической инвентаризации субъектов Российской Федерации (а также в случае

необходимости уполномоченные Госстроем России и другие организации (технической инвентаризации);

- БТИ, которым уполномоченными органами делегированы права по осуществлению технического учета и технической инвентаризации на территории соответствующего административного образования.

Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу как уполномоченный

Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти в области технического учета и инвентаризации объектов недвижимости осуществляет:

- проведение государственной политики в области технического учета и инвентаризации;

- назначение уполномоченных организаций технической инвентаризации;

- разработку нормативных правовых, методических и инструктивных документов по вопросам государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, ведения и использования архивов БТИ;

- координацию работ по созданию единой системы государственного технического учета и инвентаризации объектов недвижимости на территории Российской Федерации;

- определение порядка обучения и повышения квалификации работников в системе государственного технического учета и инвентаризации объектов недвижимости;

- организацию создания и определение порядка ведения объединенного архива объектов недвижимости и Реестра уполномоченных организаций технической инвентаризации;

- иные полномочия в области технического учета и инвентаризации объектов недвижимости.

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

- организацию и проведение государственного технического учета, техническую инвентаризацию объектов недвижимости федеральной собственности;

- объектов, расположенных на территории двух и более субъектов Российской Федерации (газопроводы, нефтепроводы, водопроводы, лесопарки и т.п.), объектов особого назначения, иных объектов на территории Российской Федерации, а также находящихся на территории других государств в установленном порядке;

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

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

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

- ведение Объединенного архива Госстроя России;

- ведение государственного учета архивов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации;

- обучение и повышение квалификации кадров организаций технической инвентаризации;

- подготовку документов для назначения организаций технической инвентаризации, уполномоченных осуществлять государственный технический учет объектов недвижимости;

- координацию и контроль деятельности организаций технической инвентаризации;

- информационное и консультативное обслуживание деятельности по государственному техническому учету и инвентаризации объектов недвижимости;

- иную деятельность в соответствии с Уставом.

Уполномоченные Госстроем России организации технической

инвентаризации:

Единые специализированные организации технической инвентаризации субъектов Российской Федерации осуществляют:

- организацию и проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, расположенных в субъекте Российской Федерации;

- нормативно - методическое и информационное сопровождение по вопросам организации государственного технического учета и инвентаризации;

- утверждение Положений о филиалах организаций технической инвентаризации субъекта Российской Федерации;

- аттестацию руководителей и специалистов филиалов и иных структурных подразделений организаций технической инвентаризации;

- ежегодную инвентаризацию архивов организаций технической инвентаризации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

- ведение Государственного реестра архивов организаций технической инвентаризации соответствующего субъекта Российской Федерации;

- ведение и контроль Реестра объектов недвижимости подведомственными организациями технической инвентаризации;

- координация работы архивов БТИ и обеспечение их сохранности;

- информационно - консультативное обслуживание и контроль деятельности подведомственных организаций технической инвентаризации;

- иную деятельность в соответствии с Уставом или Положением.

Уполномоченные Госстроем России иные организации технической инвентаризации Российской Федерации осуществляют:

- организацию и проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, расположенных на территории соответствующего административно - территориального образования;

- нормативно - методическое и информационное обеспечение совместно с уполномоченной организацией субъекта Российской Федерации вопросов

организации государственного технического учета и инвентаризации;

- ведение реестра архива данного уполномоченного БТИ;
- ежегодную инвентаризацию архива данного уполномоченного БТИ;
- обеспечение сохранности архивов;
- ведение Реестра объектов недвижимости;
- иную деятельность в соответствии с Уставом или Положением.

Порядок формирования структуры филиалов предприятий единой специализированной организации технической инвентаризации субъекта Российской Федерации, их полномочий, размещения, взаимодействия и использования архивов на территории субъекта Российской Федерации определяется органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Уполномоченные Госстроем России организации технической инвентаризации могут делегировать свои права по осуществлению технического учета и технической инвентаризации (как правило, на основании договора) БТИ на территории соответствующего административного образования.

В соответствии с Положением о Госстрое России, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99 N1289, для реализации федеральной политики в области государственного технического учета и технической инвентаризации, обеспечения нормативно - правового

регулирования и координации деятельности БТИ

Госстрой России создает в субъектах Российской Федерации территориальные органы в установленном порядке.

Архивы организаций технической инвентаризации

Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация по жилищному фонду и другим объектам недвижимости, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов,

сформированные в инвентарные дела, иные инвентаризационные документы хранятся в архивах организаций технической инвентаризации (БТИ), а электронная копия в объединенном архиве Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Архивы БТИ относятся к государственной федеральной собственности и составляют часть Единого документально-информационного фонда технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации.

Передача права пользования архивными фондами организаций технической инвентаризации при их реорганизации, ликвидации, создании новых решается в соответствии с законодательством Российской Федерации об архивном фонде Российской Федерации и архивах по распоряжению Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Порядок поступления информации из архивов БТИ в Объединенный архив Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу определяется указанным Комитетом.

Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу осуществляет владение и пользование объединенным архивом.

Архив БТИ действует, как правило, на правах структурного подразделения и осуществляет прием, учет, хранение и использование дел и документов технической инвентаризации:

- находящихся в текущем производстве;
- законченных текущим производством.

Архив БТИ в установленном порядке подлежит включению в Государственный реестр учета архивов и документов технической инвентаризации Российской Федерации.

Инвентарные дела на объекты, отнесенные в порядке, установленном законодательством, к категории объектов культурного наследия, памятникам архитектуры, не подлежат уничтожению и в случае ликвидации объекта по истечении одного года должны передаваться на хранение в

государственный архив.

Дела и документы архива БТИ, созданные за счет 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.

Архивы организаций технической инвентаризации подлежат страхованию в установленном порядке.

Руководители и специалисты архивов БТИ проходят аттестацию, обучение и повышение квалификации в порядке, устанавливаемом Госстроем России.

Утверждение программ обучения руководителей и архивариусов БТИ осуществляется в порядке, устанавливаемом Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Порядок предоставления информации организациями технической инвентаризации

Информация об объектах недвижимости, содержащаяся в учетно--технической документации, носит открытый характер, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Информация о конструктивных и планировочных особенностях отдельных зданий и сооружений (следственных изоляторов, учреждений исполнения наказаний, банков и т.п.), определенных законом и иными нормативными правовыми актами, является закрытой, формируется и выдается в специально установленном порядке.

Информация об учтенных объектах недвижимости предоставляется организациями технической инвентаризации за плату, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

Информация о лицах, несущих бремя по содержанию недвижимого

имущества, предоставляется в установленном порядке только:

- собственникам (владельцам) недвижимости;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от собственника (владельца);
- наследникам по закону и завещанию.

В соответствии с законами Российской Федерации бесплатная информация предоставляется по надлежаще оформленным запросам:

- правоохранительным органам и судам по находящимся в производстве делам;
- органам государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления;
- налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;
- органам государственной статистики в соответствии с утвержденными формами государственной статистической отчетности;
- иным организациям, определенным законами Российской Федерации.

Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящейся в архивах

БТИ, предоставлению не подлежат.

Организации технической инвентаризации бесплатно предоставляют информацию учреждениям юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество в объеме, необходимом для их работы.

Орган технической инвентаризации представляет запрошенную заявителем информацию или выдает ему в письменной форме мотивированный отказ в течение десяти дней со дня получения запроса.

Отказ может быть обжалован лицом, обратившимся за информацией, в судебном порядке.

В случае необходимости срок предоставления информации может быть продлен, но не более чем на 10 дней, а в исключительных случаях - до одного месяца.

Использование содержащихся в инвентаризационном архиве данных об объектах учета сведений способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам собственников (владельцев) объектов недвижимости, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Финансовое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации

Финансирование деятельности организаций технической инвентаризации осуществляется за счет платы за технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости и предоставление информации о них, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, средств иных не запрещенных законом источников.

Средства организаций технической инвентаризации используются исключительно для реализации возложенных на них задач и функций по осуществлению государственного учета и инвентаризации жилищного фонда и других объектов недвижимости, в том числе на материально-техническое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации, обеспечение социально - бытовых условий и оплату труда сотрудников, а также на содержание и охрану архивов.

Для выполнения возложенных функций на Российское государственное унитарное предприятие "Ростехинвентаризация" уполномоченные организации технической инвентаризации ежемесячно отчисляют на его счета средства по договору, но не менее 0,3% средств от объема реализованных услуг по техническому учету и технической инвентаризации объектов недвижимости и предоставления информации о них.

3. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий

К зданиям относятся архитектурно-строительные объекты, назначением

которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания.

Здание, дом или строение - постройка, состоящая из одной или нескольких частей как одно целое. Признаками ее единства служат: фундамент и общая стена с сообщением между частями независимо от назначения последних и их материала при отсутствии сообщения между частями; общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

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.

К строениям относятся:

в *промышленности* - производственные корпуса и строения, занятые различными цехами и мастерскими или установками, выполняющими производственные функции;

сельском хозяйстве - здания и постройки сельскохозяйственного назначения;

лесном хозяйстве - здания лесхозов, лесопосадочных и лесозащитных станций, лесопитомников и другие здания, обслуживающие лесное хозяйство;

транспорте - здания вокзалов, станций технического обслуживания, топливно-заправочных станций, депо, диспетчерские.

Съемка объекта является основным элементом инвентаризанной работы в натуре (полевой работы). На основе результатов съемки составляют инвентаризационные чертежи:

- план земельного участка (план расположения объектов инвентаризации на земельном участке);
- поэтажные планы зданий.

Съемки территории, прилегающей к объекту, производятся только в случае отсутствия исполнительной топографической съемки или плана земельного участка, выполненного для его учета в государственном земельном кадастре, а

также в случае отсутствия на указанном плане инвентаризируемого объекта. При наличии планов земельных участков съемка осуществляется ОТИ в части недостающих измерений.

Инвентарным объектом, рассматриваемым настоящим разделом, является отдельно стоящее здание.

Обмер основных строений и пристроек к ним производится снаружи, а в основных строениях с основными пристройками и внутри.

При обмере строений снаружи, наряду с размерами по цоколю, определяются размеры по телу стен строения (производится выше обреза цоколя).

Обрезом цоколя называется место перехода утолщенной нижней части стены, называемой цоколем, в нормальную для данного дома тол. При обмере помещений производится замер оконных и дверных проемов, санитарно-технического оборудования; замер оконных и дверных проемов проводится нарастающим итогом до начала и конца проема.

В лестничных клетках измеряются лестничные площадки, шахты лифтов, длина, шири-на и высота маршей и число ступенек. В абрисе указывается стрелкой направление подъема маршей и число ступеней.

При измерении помещений строения устанавливается внутренняя высота помещения, измеряемая от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или пристройки. В подвалах и цокольных этажах вместе с тем замеряется заглубление пола относительно поверхности земли. При разной высоте помещений на этаже оно измеряется в каждом из этих помещений.

По окончании работ по обмеру строения проверяется соответствие данных наружного размера строения и суммы внутренних измерений в помещениях. Разница в размерах не должна превышать величины, рассчитанной по формуле

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

где N - допустимое отклонение в см; 0,75 - коэффициент допустимой ошибки (1 см на 1 размер);

K - количество внутренних размеров, в том числе толщин стен и перегородок.

Абрис на строение

При обследовании здания (строения) осуществляют техническое описание его частей (конструктивных элементов): фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, между-этажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, водопроводно-канализационные устройства, газооборудование и электрооборудование, крыльца, лестницы, отмостки и др.

Абрис на строение состоит из двух частей: обмерной и описательной. На небольшие строения эти части в абрисе совмещаются. Абрис является основанием для проведения камеральных работ и приобщается к инвентарному делу.

Абрис составляется сразу и на все помещения или постепенно, одновременно с производством обмера отдельных помещений. В обоих случаях 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. Размеры проставляются обязательно у той стены, где они были измерены.

Абрис обмера составляется схематично. Абрис здания составляется немасштабно с соблюдением пропорций. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризируемых зданий.

4. Объекты учета и исполнительная документация

1. Жилищный фонд:

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

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

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

2.1. Здания (часть здания) и сооружения учреждений образования:

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

2.2. Здания (часть здания) и сооружения учреждений здравоохранения:

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

2.3. Здания (часть здания) и сооружения санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма:

- санатории общего типа, санатории для родителей с детьми, санатории-профилактории, дома отдыха, пансионаты, базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря, курортные гостиницы, оздоровительные лагеря школьников, дачи дошкольных учреждений, туристские гостиницы, туристские базы, мотели, кемпинги, приюты и пр.

2.4. Здания (часть здания) и сооружения физкультурно-спортивных сооружений:

- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования, бассейны крытые и открытые общего пользования, спортивные залы, треки, ипподромы, катки, стадионы, тирры, манежи и пр.

2.5. Здания (часть здания) и сооружения культуры и искусства:

- помещения для культурно - массовой и воспитательной работы с населением, танцевальные залы, клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, филармонии, цирки, залы аттракционов и игровых автоматов, массовые

библиотеки, музеи, выставочные залы, художественные галереи, лекционные залы, творческие мастерские, монастыри, храмы, дома культуры и пр.

2.6. Здания и сооружения торговли:

- отдельно стоящие магазины, рыночные комплексы, встроенные и пристроенные помещения магазинов, салонов, павильонов, киосков и пр.

2.7. Здания (часть здания) и сооружения общественного питания:

- помещения ресторанов, кафе, кафетериев, столовых, буфетов, трактиров, баров, пекарен, кухонь и пр.

2.8. Здания (часть здания) и сооружения коммунально-бытового обслуживания:

- прачечные, химчистки, бани, приемные пункты, ремонтные мастерские, почтовые отделения, телефонные станции, телеграфы, жилищно-эксплуатационные организации и пр.

2.9. Здания (часть здания) и сооружения организаций и учреждений управления:

- административные учреждения, офисные учреждения, конторы, нотариальные конторы, юридические консультации, милицейские участки, тюрьмы, исправительные учреждения; обороны, иностранных представительств и пр.

2.10. Здания (часть здания) и сооружения кредитно-финансовых учреждений:

- банки, биржи и пр.

2.11. Здания (часть здания) и сооружения проектных и научных организаций:

- проектные организации, конструкторские бюро, научно-исследовательские институты и лаборатории и пр.

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

экономики.

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

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

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

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

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

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

10. Иные здания и сооружения - исторические памятники.

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

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

принадлежностью которого является земельный участок, предоставляемый для эксплуатации строения.

5. Экономическая оценка объектов недвижимости

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Правовые основы недвижимости и оценочной деятельности

Под понятием «недвижимость» традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

Правовое значение деления вещей на движимые и недвижимые связывается с установлением различного правового режима соответственно для недвижимых и движимых вещей по следующим базисным критериям:

Во-первых, отчуждение и приобретение недвижимых вещей осуществляется исключительно в режиме гласности, ассоциируемой с необходимостью государственной регистрации сделок с недвижимыми вещами (ст. 164, 223 Гражданского кодекса РФ), доступной для ознакомления третьим лицам. Государственная регистрация сделок с движимыми вещами производится лишь в случаях, специально указанных в законе.

Во-вторых, предусматривается различный порядок приобретения права собственности на недвижимые и движимые бесхозные вещи (ст. 225 ГК РФ) и вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ).

В-третьих, ипотека может быть установлена только в отношении недвижимых вещей (ст. 338 ГК РФ).

В-четвертых, наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения, движимых вещей (при наследовании) - по нормам права, действующим в последнем постоянном месте жительства наследователя.

В-пятых, споры о праве собственности и иных вещных правах на недвижимые вещи рассматриваются по месту нахождения недвижимых вещей (ст. 30 Гражданско-процессуального кодекса РФ), споры об аналогичных правах на движимые вещи - в месте нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ), а в случаях, указанных в законе, - в месте, определяемом по выбору истца (ст. 29 ГПК РФ).

В современных условиях субъекты различных форм собственности Российской Федерации, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки принадлежащих им объектов недвижимости. Данное право является безусловным и не зависит от установленной процедуры государственного статистического и бухгалтерского учета и составления отчетности.

Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям. Необходимость определения рыночной стоимости данной недвижимости возникает при:

- приватизации;
- передаче в доверительное управление либо передаче в аренду;
- использовании объектов недвижимости в качестве предмета залога;
- продаже или ином отчуждении объектов недвижимости;
- переуступке долговых обязательств;
- передаче объектов недвижимости в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;

- возникновении спора о стоимости объекта недвижимости оценки при национализации имущества, ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц, составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов, при выкупе или ином изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд, а также в целях контроля за правильностью уплаты налогов и исчисления налогооблагаемой базы.

Необходимость оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, возникает при:

- купле-продаже объектов недвижимости;
- акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- дополнительной эмиссии акций или привлечении новых пайщиков;
- ликвидации объектов недвижимости;
- сдаче недвижимости в аренду;
- уточнении налогооблагаемой базы объектов недвижимости - зданий и земельных участков;
- страховании объектов недвижимости;
- кредитовании под залог объектов недвижимости;
- разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;
- исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров и др.

Определение оценочной деятельности

В соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается «деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной собственности».

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценка рыночной стоимости позволяет продавцу и покупателю заключить сделку, основываясь на обоснованной стоимости товара, так как рыночная стоимость учитывает не только и не столько индивидуальные затраты и ожидания, сколько ситуацию на рынке в целом, ожидания рынка, общеэкономическое текущее развитие, реакцию рынка на объект сделки.

Принципы оценки недвижимости

Выделяют следующие принципы оценки недвижимости:

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование

объекта другое.

Принцип вклада основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. Учитывается влияние как присутствия вклада (элемента), так и его отсутствия на изменение стоимости объекта недвижимости.

Принцип предельной продуктивности заключается в том, что последовательное внесение улучшений будет сопровождаться ростом стоимости объекта, превышающим затраты на их создание, до достижения точки максимальной продуктивности, после чего затраты по созданию дополнительных улучшений не будут полностью компенсированы увеличением стоимости объекта.

Принцип сбалансированности основан на том, что чем более гармоничны и сбалансированы элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке. Например: жилой дом с хорошей планировкой, с продуманной системой коммуникаций имеет большую стоимость, чем объект, элементы которого менее сбалансированы; стоимость ресторана с просторным залом будет выше стоимости аналогичного ресторана, в котором для приема посетителей оборудовано узкое вытянутое помещение.

Принцип полезности основан на том, что объект недвижимости наряду с большей полезностью для пользователя обладает и большей стоимостью на рынке. Так, цены продаж квартир в кирпичных домах выше, чем в панельных, так как в них выше звуко- и теплоизоляция, а стены «дышат».

Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности или чем затраты на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Если на рынке имеется несколько объектов недвижимости одинаковой для потребителя полезности, то самым большим спросом будут пользоваться объекты, имеющие самую низкую цену.

Принцип ожидания основан на том, что на стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом.

Ожидания, связанные с недвижимостью, приносящей доход, выражаются в

получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Принцип внешнего воздействия основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Принцип изменений основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости, так и городам, и обществу в целом. Различают четыре цикла жизни:

- 1) рост - период увеличения доходов населения и доходов от объекта недвижимости, быстрое развитие отрасли, города;
- 2) стабильность - период равновесия, который характеризуется отсутствием видимого изменения уровня доходов или убытков;
- 3) упадок - период социальной нестабильности и уменьшения спроса на недвижимость, спад производства;
- 4) обновление - период обновления и возрождения рыночного спроса, формирование района и т.п.

Цикл, в котором находится индивидуальный объект, район или общество в целом, должен быть учтен оценщиком в процессе оценки.

Принцип конкуренции основан на том, что рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции.

Принцип спроса и предложения основан на определении стоимости объекта соотношением спроса и предложения на рынке недвижимости.

На спрос и предложение воздействуют такие факторы, как уровень доходов, изменение численности и вкусов населения, величина налогов, доступность финансовых ресурсов, величина кредитной ставки и др.

Принцип соответствия основан на том, что объект недвижимости достигает максимальной стоимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования.

Использование земельного участка должно отвечать существующим стандартам района, в котором находится недвижимость. Новое строительство должно быть выдержано в преобладающем стиле.

Правовые основы оценочной деятельности в РФ

Оценочная деятельность может осуществляться по инициативе органов управления или индивидуального предпринимателя (добровольная), а также в силу закона. Отсюда и деление на обязательную и добровольную оценку объекта.

Обязательная оценка объекта требуется при любых операциях с государственным и муниципальным имуществом, в том числе:

- при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе: при национализации имущества;
- при определении стоимости объектов оценки в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- в случаях, когда имущество используется в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- при переуступке долговых обязательств;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

Оценка по закону необходима также:

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества

разводящихся

супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при выкупе или изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- при банкротстве предприятия;
- при смене организационно-правовой формы предприятия, реорганизации (объединении, выделении, присоединении).

Добровольная оценка осуществляется по инициативе руководителя организации для определения оценочной стоимости, необходимой для заключения сделки, для принятия инвестиционного решения, для внесения изменений в финансовую отчетность, а также по другим причинам.

Сторонами договора по оказанию оценочной деятельности являются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется Законом N135-ФЗ (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Оценочная деятельность для физического лица должна отвечать следующим требованиям:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Оценочная деятельность для юридического лица должна отвечать

следующим требованиям:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве юридического лица;

Наличие в штате юридического лица не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

Оценщик должен определять действительную стоимость объекта оценки, а не стоимость, удовлетворяющую заказчика.

Статья 16 Закона N135-ФЗ исключает возможность заключения договора, если оценщик является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Также оценка не может проводиться в случаях, если:

- оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Согласно ст. 9 Закона N135-ФЗ основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Договор по оказанию оценочных услуг заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

При заключении договора необходимо определение точного установление перечня документов, предоставляемых заказчиком, а также сроков проведения работ.

Договором может быть предусмотрено проведение оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям (ст. 9 Закона N135-ФЗ).

Цена устанавливается соглашением сторон, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Техническая инвентаризация комплекса недвижимого имущества

Комплекс недвижимости - это совокупность зданий, хозяйственных строений, связанных общим назначением и находящихся на обособленном земельном участке. Назначение объекта определяется разрешительной документацией на строительство этого объекта или отводом территории для размещения объекта, например: жилой дом, санаторий, школа, больница, котельная и т. п.

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

Техническая инвентаризация домовладения заключается в обмере, определении местоположения относительно друг друга и описании составляющих его строений и сооружений.

При проведении технической инвентаризации необходимо иметь в виду отдельные части, составляющие домовладение.

Фасадной называется линия, образуемая выходящими на улицу границами отдельных участков, фасадами домов и другими сооружениями, отграничивающими его со всех сторон.

Усадебным участком называется отграниченная часть квартала, используемая для возведения строений и зеленых насаждений и обеспеченная выездом на улицу.

Границами усадебных участков называются линии между отдельными участками, отделяющие один участок от другого.

Смежеством называются линии соприкосновений обособленной территории с соседними участками.

Угодьями называются отдельные части усадебного участка, предназначенные под огород, сад или другие посадки.

Застроенной площадью участка называется площадь, занятая всеми строениями на участке.

Сад - часть участка, занятая плодовыми насаждениями.

Огород - часть усадебной земли, занятая посадкой овощей.

Хозяйственным двором называется часть усадебной земли, предназначенная для хозяйственных целей.

Двор - отгороженный от улицы участок земли с надворными постройками при отдельном доме, усадьбе или участок земли между домовыми постройками одного владения, одного городского участка.

Ограждение участка - заборы и т. п., отграничивающие один участок от другого. Они должны ставиться только на границах, установленных соответствующими правоустанавливающими документами.

Основным строением на участке является здание, 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 др.).

Техническая инвентаризация объекта производится с использованием планов территорий.

Обмер, определение местоположения, технического состояния и описания, а также параметров (объемов, площадей и протяженности) строений и сооружений (в том числе и ограждений) на участке производится в установленном порядке. По данным обмера составляется инвентарный план (план земельного участка).

Если в результате технической инвентаризации домовладения установлено, что границы территории, отраженной на плане, подготовленном земельным комитетом, не соответствуют натуре, БТИ может производить съемку границ земельного участка, тем более если на границе участка имеются ограждения, подлежащие технической инвентаризации. В экспликации на инвентарном плане в этом случае отражаются площади участка по документам (земельного комитета) и фактическая, полученная в результате технической инвентаризации.

В процессе обследования территории должны быть:

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

- установлены физические и сопоставлены нормативные границы земельного участка, измерена протяженность первых и выявлены границы отдельных территории (угодий и т. п.);

- уточнен адрес и собственник, владелец и т. п. объекта;

- установлено назначение основного строения (больница, школа, жилой дом и т. д.), материал и этажность основного строения;

- произведены техническое описание служебных строений и надворных сооружений.

При проведении технической инвентаризации каждому строению, пристройке и сооружению присваивается литера.

Основное строение литеруется заглавной буквой русского алфавита А, Б или В и т. д.

Пристройки, подвал, цокольный этаж, утепленный мезонин, мансарда и светелка литеруются заглавными буквами русского алфавита того основного

строения, в составе которого они расположены, с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: А1, А2 или Б4, Б5 и т. д.

Холодная пристройка литеруется строчными буквами русского алфавита.

Инвентаризационная съемка (досъемка) зданий домовладения и абрис

От обмеренного по периметру строения в створе его стен различными вариантами измеряются расстояния до пересечения с границами.

Нанесение границ на план производится после вычерчивания на плане строения.

Абрис составляется при выполнении натурных работ, в процессе которых в него заносят все имеющиеся на земельном участке строения, ограждения, сооружения, внутридворовые замощения, границы видов угодий (двор, зеленые насаждения, огород и т. п.), колодцы и т. д.

При замере линии по нарастающей с промежуточными отсчетами, например фасада здания, его обычно начинают с нуля от четко выраженной точки. Отсчеты записываются перпендикулярно к этой линии.

Абрис, кроме данных обмера и описания, должен содержать сведения об адресе объекта, наименование землепользователя, дату съемки или обследования, контроля, а также должен быть подписан исполнителем и проверяющим.

Практическая часть

1. Внешний осмотр, внутренний обмер строений и составление абриса

Задание: провести внешний осмотр, внутренний обмер строений и составить абрис

Последовательность выполнения задания

Обмер здания снаружи

Обмер основных строений и пристроек к ним производится снаружи, а в основных строениях с основными пристройками и внутри.

При обмере строений снаружи, наряду с размерами по цоколю, определяются размеры по телу стен строения (производится выше обреза цоколя).

Обрезом цоколя называется место перехода утолщенной нижней части стены, называемой цоколем, в нормальную для данного дома толщину стен. Это место в кладке оформляется чаще всего полочкой или откосом.

Выступающие части стен (пилястры), раскреповки толщиной до 10 см и шириной до 1 м, не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные выступы в зданиях измеряются, наносятся на абрис и включаются в площадь застройки. Встречающиеся по пути наружных замеров выступы, крыльца, площадки, приямки и пр. также обмеряются и заносятся в абрис.

При измерении здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот. Одновременно с размерами строения производится измерение высоты строений.

Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома или:

- выступ более 0,40 м;
- пристройка - сени, тамбур, веранда и т. п.;
- излом горизонтальной линии стены.

Оконные и дверные проемы, простенки между ними, пилястры, колонны, уступы, выступы и другие архитектурные детали замеряются от одной исходной точки промеров нарастающим итогом. Для повышения точности в отдельных случаях полезно также проводить замеры в обратном направлении. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности проведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен

и перегородок.

При наличии оконных проемов одинаковой ширины нет необходимости замерять каждый из них; достаточно ограничиться замерами одного-двух. Привязку проемов делают во всех случаях без исключения. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются («привязываются») в каждом этаже отдельно внутри здания.

Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см, выступы более 10 см, а крыльца и т. п. вносятся в абрис и измеряются.

Абрис. В процессе съемки в натуре составляется абрис внутренних помещений здания. Для составления абрисов следует использовать имеющуюся проектную документацию.

С левой стороны абриса оставляется поле 2 - 3 см для подшивки, в заголовке (адрес).

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх.

Абрис здания составляется безмасштабно с соблюдением пропорций. В абрисе указываются все части здания в плане и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части здания и записать четко все измерения, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноски и вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые размеры.

При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и кончая последним этажом.

Последовательность составления абриса и измерений здания:

- измерения производятся стальной или тесьмяной рулеткой. При измерениях высот надлежит пользоваться складными рейками или высотомерами;
- зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;
- наружные измерения здания производятся обязательно выше цоколя на

уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома или:

- выступ более 0,40 м;
- пристройка - сени, тамбур, веранда и т.п.;
- излом горизонтальной линии стены;

- измерения с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности произведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

При измерении деревянных зданий, углы которых срублены "в чашку" с выпуском концов бревен (пластин), необходимо эти выпуски из длины и ширины исключить.

Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени крыльца и т.п. вносятся в абрис и измеряются.

Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

Кроме данных измерений в абрис заносятся данные обследования, т.е. подробное описание конструктивных элементов и признаков износа зданий и сооружений.

При измерении многоэтажных зданий с окнами одного размера по ширине, расположенными во всех этажах по одним вертикальным осям, съемка места расположения окон производится только по первому этажу. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются ("привязываются") в каждом этаже отдельно внутри здания.

В зданиях прямоугольной формы диагонали берутся во всех угловых помещениях первого этажа и в остальных помещениях в зависимости от конфигурации здания в количестве, достаточном для правильной накладки поэтажного плана. Если представляется возможным, диагонали и засечки берутся снаружи зданий.

Измерение помещений прямоугольной формы производится, как правило, вплотную к стенам.

При съемке зданий необходимо знать толщину всех стен и перегородок. Толщина стен и перегородок в зданиях, не имеющих проемов, определяется по наружным и внутренним измерениям между осями смежных проемов (чаще всего оконных).

Круглые печи и колонны измеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности, и в абрисе указываются их диаметры.

Измерение помещений производится с точностью до 1 см по всему периметру стен на высоте 1,10 - 1,30 м от пола, с одновременным измерением дверей, печей, выступов и др. элементов, с соблюдением следующих обязательных правил:

- дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);
- измерение печей и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;
- при измерении лестничных клеток кроме самого помещения измеряются площадки и в абрисе указывается количество ступенек и направление подъема маршей;
- в случае, если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, производится двойное измерение по панелям или облицовке и выше их, по стенам;
- санитарно-техническое оборудование - водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитаза, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план;

- помещения, разгороженные перегородками не до потолка, учитываются и измеряются как отдельные;

- все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т.п. размером более трех сантиметров подлежат занесению в абрис и измерению.

После окончания работ по съемке здания необходимо проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания. Для чего подсчитывается сумма размеров помещений, толщин стен и перегородок. Теоретически, при правильной съемке, наружный размер и сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен) должны быть равны. Однако на практике, в связи с неточностью измерений, получается невязка.

Допустимая невязка вычисляется по формуле:

$$N_d = \pm 0,75 \times K,$$

где N_d - невязка допустимая;

K - сумма внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок;

0,75 - коэффициент невязки.

Фактическая невязка определяется по формуле:

$$N_f = L_n - L_v,$$

где N_f - невязка фактическая;

L_n - наружный размер стены здания;

L_v - сумма внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

Фактическая невязка не должна превышать допустимую.

Для устранения недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести контроль наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок, после чего исправить размеры в абрисе.

Исправление размеров в абрисе производится перечеркиванием карандашом неправильного и написания сверху верного размера. Неправильно нанесенные размеры стирать запрещается.

Исправление размеров в абрисе производится перечеркиванием карандашом

неправильного и написания сверху верного размера. Неправильно нанесенные размеры стирать запрещается.

2. Построение поэтажного плана, подсчет площадей зданий и составление экспликации к поэтажному плану

Задание: построить поэтажный план, рассчитать площади зданий и составить экспликацию к поэтажному плану

Последовательность выполнения задания

Описание конструктивных элементов и инженерного оборудования следует выполнять на отдельном бланке в виде кратких формулировок в объеме, достаточном для вычерчивания плана. Основными характеристиками в описании являются:

- для фундаментов - материал и конструкция. В деревянных зданиях при столбчатом фундаменте - материал цоколя (забирки);
- для стен - материал и толщина. Толщина кирпичных стен указывается в сантиметрах. Для стен, рубленых из бревен, указывается средний диаметр бревен; для перегородок и перекрытий - материал и толщина;
- для крыш - материал стропил, обрешетки, кровли. Для крыш в строениях государственного фонда дополнительно учитывается шаг стропил и уклон;
- для полов - материал, конструкция основания и покрытия. Для полов дощатых - окрашены, без окраски;
- для окон - количество переплетов в проеме (одинарные или двойные), для дверных заполнений - створчатые или глухие, простые или филенчатые, а также наличие окраски;
- для отопительных печей и кухонных очагов - наличие и площадь облицовки изразцами, штукатурки, разновидность очага (газовый, электрический, на твердом топливе);
- для центрального отопления - источник поступления тепла: от ТЭЦ Минэнерго, промышленной котельной, квартальной, групповой или местной

котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в очаг; для внутренней отделки - вид отделки стен, потолков, перегородок; для наружной отделки - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др. Площадь отделанных поверхностей (указывается при наличии нескольких видов отделки);

- для элементов обустройства - наличие входных крылец, асфальтовых или щебеночных отмосток, наружных лестниц, балконов;

- для электроосвещения - проводка открытая или скрытая;

- для телевидения - наличие коллективных антенн;

- для газоснабжения - сетевой (природный) или баллонный;

- для водопровода - от городской центральной сети или местного источника;

- для канализации - сброс (в городскую сеть или местный отстойник);

- для ванн - чугунные, стальные, пластиковые и т.д.;

- для горячего водоснабжения - централизованное или от местных водонагревателей. *Поэтажный план*

На основное строение на основании данных абриса составляется поэтажный план. Он вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200 в условных обозначениях, принятых для технического учета основных фондов жилищно-коммунального хозяйства [17]. Составление плана должно быть произведено с точностью до $\pm 0,5$ мм.

Составление поэтажного плана начинается с вычерчивания плана первого этажа. Первоначально по данным натуральных измерений вычерчивается наружный, затем с учетом толщины стен - внутренний контур строения. Далее строятся внутренние стены и перегородки и после увязки - другая имеющаяся ситуация.

На плане по размерам вычерчиваются:

- наружные колонны, пилястры и т. п., выступающие более 10 см; все внутренние выступы стен и перегородок; арки и отдельно расположенные столбы;

- стены и перегородки, окна и двери, лестницы, крыльца, лазы подвалов и полуподвалов, балконы;

- ниши в стенах, опускающиеся или не достигающие до пола, за

исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;

- печи, газовые плиты, котлы центрального отопления, ванны, раковины, унитазы.

На поэтажных планах не показываются:

- трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа;
- радиаторы центрального отопления.

Построение плана начинается с проведения фасадной линии. Затем по увязанным измерениям в угловых комнатах строятся боковые линии здания, последовательно наносятся все капитальные стены с одновременной проверкой их расположения по взятым в натуре контрольным измерениям.

После этого необходимо нанести вторую линию - внутреннюю линию капитальных стен. Затем наносятся перегородки, отопительные приборы и вентиляционные каналы, ванны, унитазы, раковины, умывальники и т. д. в соответствии с принятыми условными обозначениями.

Количество ступенек и ширина марша лестниц на плане должны соответствовать натуре.

Перегородки толщиной более 5 см вычерчиваются двумя линиями в масштабе поэтажного плана.

Линейные промеры с абриса переносятся на поэтажный план параллельно направлению соответствующих стен и перегородок.

Закрытые веранды, тамбуры, сени обмеряются и указываются на поэтажном плане, а открытые обозначаются в виде контура.

После вычерчивания плана первого этажа производится перенакладка остальных этажей в соответствии с расположением капитальных стен на чертеже первого этажа, считающегося контрольным. Каждый этаж многоэтажного строения обмеривается по отдельности для предоставления уточненных сведений и предотвращения имущественных претензий при долевом строительстве.

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

доходящие до потолка, показываются пунктиром.

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

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.

Все шифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размера и своей нижней частью обращены или к нижнему обрезу формата, или к его правой стороне.

Сверху на поэтажном плане посередине формата ставится штамп (или надпись) с указанием этажа (подвал, цокольный этаж, 1-й этаж и т. д.).

Литеры присваиваются каждому зданию и сооружению и наносятся на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке. Литеры зданий на поэтажных планах должны соответствовать литерам на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.

Основное строение, если у него имеется пристройка, литеруется заглавной буквой русского алфавита А. Основные пристройки к строению, подвал, цокольный этаж, мансарда и светелка основного строения литеруются заглавной буквой русского алфавита основного строения с добавлением цифрового значения номера по порядку описи: А1, А2 и т. д., вспомогательные - строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения: а1, а2 и т. д.

Несоответствие чертежа масштабу, в котором он исполнен, не должно превышать 0,5 мм.

На поэтажном плане подвала, цокольного и первого этажей следует проставлять наружные размеры по периметру стен.

Внутренняя высота помещения, заглубление пола (в подвалах или цокольных этажах) показывается на плане в метрах в тех помещениях, где она была

измерена.

Основное строение, его отдельные части и пристройки литеруются согласно условным обозначениям, совпадающим с приведенными на плане земельного участка. Под литером указывается его наружная высота.

На поэтажном плане показываются номера квартир и помещений. Номер квартиры проставляется на плане красным цветом, арабскими цифрами у главного входа в эту квартиру, номера помещений в центре плана этого помещения. Нумерация отдельных комнат в помещении (квартире) осуществляется по ходу часовой стрелки, начиная от входа.

Одновременно с этим под номером помещения в знаменателе через подчеркнутую линию приводятся сведения о площади помещения. Эти характеристики должны располагаться на плане комнат посередине.

Для помещений общего пользования (коридоров, лифтовых холлов, вестибюлей, лестничных клеток, а также межквартирных помещений) единых правил нумерации не разработано. Нумерация этих помещений должна отличаться от нумерации квартир, а их площади показываются в экспликации за итогом общей площади по зданию.

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

Размеры на планах приводятся в метрах с двумя десятичными знаками. Необходимо проставить следующие размеры:

- на плане первого этажа - размеры по наружному периметру стен основного здания и пристроек;
- на плане всех этажей, подвала, мансарды - размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы - размеры по всему периметру стен;
- внутренние высоты - на всех планах;
- заглубление подвалов и цокольных этажей.

Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, а также дополнительные измерения - диагонали, засечки на поэтажном плане не проставляются.

Составленный поэтажный план подлежит строгому контролю.

При основной технической инвентаризации он вычерчивается только черным цветом. Законченный поэтажный план должен быть оформлен штампом ОТИ, подписан исполнителем и проверяющим.

На поэтажном плане должны быть следующие надписи:

- при наличии в здании нескольких этажей над планом подписывается наименование каждого этажа, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды;
- площадь (S) помещений, комнат, выраженная в квадратных метрах (м²), с одним десятичным знаком;
- нумерация квартир и отдельных комнат.

Поэтажный план необходимо вычерчивать в масштабе 1:100 или 1:200.

Несоответствие чертежа масштабу, в котором он исполнен, не должно превышать 0,5 мм.

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

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

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

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

дверей, контрольные промеры.

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

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

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

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

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

Поэтажный план должен быть оформлен угловым штампом.

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

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

В площадь помещения необходимо включать:

- площадь арочного проема шириной не менее 2 м;
- площадь ниш, достигающих до пола и высотой не менее 1,8 м;

- площадь пола под маршем внутриквартирных лестниц при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша не менее 1,6 м.

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

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

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

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

Классификация помещений должна проводиться в соответствии с требованиями раздела 2 данных Рекомендаций.

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

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

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

Объем строения без чердачного перекрытия определяется умножением площади вертикального поперечного сечения на его длину. Площадь вертикального поперечного сечения рассчитывается по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола

первого этажа, а длина здания - путем замера расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя.

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

В общий объем строения включается объем эркеров, тамбуров, крытых переходов, портиков и других частей, увеличивающих его замкнутый объем. Пояски, пилястры, полуколонны и другие архитектурные детали в объем зданий не включаются.

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

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

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

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

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

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

3. Порядок оформления технического паспортов

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

Жилой дом может иметь различные характеристики. Задача технического паспорта состоит в том, чтобы отразить все сведения об объекте (местоположение, год постройки, общая площадь жилого дома, количество этажей); состав объекта, сведения о правообладателях объекта, ситуационный план, экспликация земельного участка, поэтажный план, экспликация к поэтажному плану, сведения о благоустройстве.

Технический паспорт состоит из титульного листа и разделов.

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

- «наименование ОТИ» - Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, Областное БТИ
- «адрес» -;
- «паспорт составлен по состоянию на» - 00.00.2021.

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

Раздел 1 «Общие сведения». При заполнении раздела 1 "Общие сведения" соответствующие графы заполняются фактическое использование – например -индивидуальное жилищное строительство, год постройки – 2020, общая и жилая площади жилого дома – __ м²; число этажей надземной части -.

Раздел 2 «Состав объекта». При заполнении раздела 2 «Состав объекта» соответствующие графы заполняются следующим образом:

- указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или

вспомогательным строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

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

- указываются данные измерений основного параметра (наименование параметра, единица измерения, количество единиц измерения);

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

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

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

Раздел 3 «Сведения о правообладателях объекта». Сведения о правообладателях объекта индивидуального жилищного строительства заполняются с учетом имеющейся информации в ОТИ и представленных собственником (или его представителем) документов.

Раздел 3 «Сведения о правообладателях объекта». Графы заполняются следующим образом:

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

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

Раздел 4 "Ситуационный план". При наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется ОТИ в части

недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства.

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

Раздел 4.1 подлежит заполнению после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.

Раздел 5 «Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства». Все строки заполняются отдельно по жилому дому, вспомогательным строениям, сооружениям. В графах указывается площадь здания – 172,0 м², оборудованных каждым видом благоустройства – водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной, электроснабжение.

Раздел 6 «Поэтажный план». Составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного строительства в установленном порядке.

Раздел 7 «Экспликация к поэтажному плану жилого дома». В экспликации к поэтажному плану жилого дома производятся описание помещений, комнат и расчет площадей.

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

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

Графы заполняются следующим образом:

- указывается литера объекта индивидуального жилищного строительства, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;
- указывается номер этажа, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования. При отсутствии нумерации этажа (мезонин, подвал, цокольный этаж) в столбце указывается наименование этажа;
- указывается номер помещения по поэтажному плану, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

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

- указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

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

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

- указывается площадь жилой комнаты;

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 8 «Отметки об обследованиях». Указываются дата инвентаризации, Ф.И.О. и подпись исполнителя работ, Ф.И.О. и подпись лица, осуществившего контроль.

Для внесения в технический паспорт параметров и инвентаризационной

стоимости объекта индивидуального жилищного строительства составляется расчетно-инвентаризационная ведомость.

Расчетно-инвентаризационная ведомость состоит из трех форм:

- форма 1 - исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение N 1);
- форма 2 - техническое описание и определение физического износа (приложения N 2, 3);
- форма 3 - расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение N 4).

Форма 1 «Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений». Указывается буквенное обозначение - Литер А, наименование здания – объект индивидуального жилищного строительства, формула для подсчета площадей по наружному обмеру – $10,64 \times 9,64$, площадь – $205,1 \text{ м}^2$, высота – $2,7 \text{ м}$, объем – составил 554 м^3 .

Форма 2 «Техническое описание и определение физического износа». Для каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения указываются литера, группа капитальности в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

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

Форма 3 «Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений». Заполнение производится по каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному строению, сооружению в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

4. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий

Задание: оформить технический паспорт (Приложение 1)

Последовательность выполнения задания

1. Оформление титульного листа

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

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

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

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

2. Заполнение раздела 1. "Общие сведения"

При заполнении раздела 1. "Общие сведения" соответствующие графы заполняются следующим образом:

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

год постройки - указывается год ввода в эксплуатацию;

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

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

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

Заполнение раздела 1.1. "Ранее присвоенные (справочно)" обязательно в

случае, если ранее объекту индивидуального жилищного строительства были присвоены инвентарный, кадастровый номера организацией технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

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

3. Заполнение раздела 2. "Состав объекта"

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

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

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

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

- для зданий

- общая площадь;

- для сооружений:

протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

объем (для объемных сооружений);

площадь (для площадных сооружений);

высота;

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

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

графа 10 - указывается объем в кубических метрах, для замощений и

линейно-протяженных сооружений не указывается.

4. Заполнение раздела 3 "Сведения о правообладателях объекта"

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

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

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

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

5. Заполнение раздела 4 "Ситуационный план"

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

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

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

Раздел 4.1 подлежит заполнению после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.

6. Заполнение раздела 5 "Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства"

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

7. Заполнение раздела 6 "Поэтажный план"

Составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного строительства в установленном порядке*(2).

8. Заполнение раздела 7 "Экспликация к поэтажному плану жилого дома"

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

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

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

При заполнении раздела 7 "Экспликация к поэтажному плану жилого дома" соответствующие графы заполняются следующим образом:

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

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

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

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

графа 5 - указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

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

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

графа 8 - указывается площадь жилой комнаты;

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

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

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

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

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

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

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

9. Заполнение раздела 8 "Отметки об обследованиях"

Указываются дата инвентаризации, Ф.И.О. и подпись исполнителя работ; Ф.И.О. и подпись лица, осуществившего контроль.

5. Расчет стоимости объектов недвижимости

Задание: рассчитать стоимость объекта недвижимости

Последовательность выполнения задания

Общая характеристика объекта оценки:

Состояние помещения: среднее

Таблица 1

Рыночные ставки аренды недвижимости за месяц, руб./м²

Наименование объекта	Площадь, м ²	Местоположение		
		Отдаленное	Средней отдаленности	Центра
Гараж	До 50	150	160	200
	50-400	100	120	120
	Более 400	50	100	80

Площадь: 70 м. кв.

Право на объект: _____

Дата: 10.10.2020

Цель объекта оценки: для продажи

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки. Это такое использование участка земли и расположенных на нем строений, которое обеспечит наиболее высокую отдачу сегодня или в ближайшем будущем. Анализ располагается на две части: оптимальное использование вакантного участка земли и оптимальное использование участка со строениями.

Оценка стоимости недвижимости

В соответствии со Стандартами оценочной деятельности для определения стоимости недвижимости используют три подхода к оценке: сравнительный (рыночный), затратный, доходный.

I Оценка стоимости недвижимости сравнительным (рыночным) подходом

ОМ Сравнительный подход заключается в определении стоимости недвижимости на основе сравнительного анализа рыночных данных о продажах аналогичных (сопоставимых) объектов. При этом имеющиеся различия между сравниваемыми объектами, связанные с их индивидуальными особенностями, сглаживаются путем проведения соответствующей корректировки данных.

Таблица 2

Данные о продажах сопоставимых объектов недвижимости

Аналоги	Местоположение	Площадь, м ²	Материал стен	Состояние помещения
A1	ц	40	п	хор
A2	ц	30	п	ср
A3	о	20	п	пл
A4	о	20	п	хор
A5	ц	35	п	хор
A6	ц	40	к	пл
A7	с/о	45	к	пл
A8	с/о	35	к	отл
A9	с/о	25	к	ср

Таблица 3

Пример расчета скорректированных цен объектов недвижимости

Метод сравнения	Местоположение	Площадь м ²	Материал стен	Состояние помещения	Ц, тыс. руб.	Ц*, тыс. руб.	Поправки в долях	Скорректированная цена, тыс. руб.		
								По местоположению	По материалу стен	По состоянию помещения
Объект оценки		40	кир	хор						
A1	ц	40	п	хор	512	545	0,65	1,2	0,9	451,76
A2	ц	30	п	ср	312	300	0,65	1,1	0,85	378,34
A3	о	20	п	пл	250	376	0,65	1	1	112,78
A4	о	20	п	хор	450	476	0,95	1,06	0,89	498,56
A5	ц	35	п	хор	550	496	0,95	1	0,98	612,89
A6	ц	40	к	пл	469	376	1	1,05	0,79	361,75
A7	с/о	45	к	пл	456	389	0,65	1,07	0,65	298,56
A8	с/о	35	к	отл	550	496	1	1,4	1,1	438,98
A9	с/о	25	к	ср	376	412	0,85	1,11	0,89	434,78

$$\begin{aligned} \text{Сравнительная} &= 451,76 + 378,34 + 112,78 + 498,56 + 612,89 + 361,75 + 298,56 + 438,98 \\ &+ 434,78 = 3588,4/9 = 398,71 \end{aligned}$$

Таким образом, скорректированная цена объекта получена рыночным методом 398,71 тыс. руб.

2. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющих на нем улучшений за вычетом накопленного износа.

$$C_{зн} = C_z + ПВС(ПСЗ) - И_{износ}$$

$$C_{зн} = 56 + 390 - 32,92 = 413,08 \text{ тыс. руб.}$$

1. Определение стоимости земельного участка

$$C_3 = S * Ц_3,$$

$$C_3 = 80 * 900 = 72 \text{ тыс. руб.}$$

2. *Определение полной восстановительной стоимости.*

$$ПВС = 40 * 10 + 40 * 10 * 0,3 = 520 \text{ тыс. руб.}$$

3. *Определение накопленного износа здания.*

$$И_{износ} = И_{ф} + И_{функ} + И_{вн}$$

Внешний (экономический) износ-потеря стоимости из-за влияния внешней среды, обусловленная экономическими, политическими и прочими факторами (изменение ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.)

Оцениваемая недвижимость - достаточно новое здание, поэтому величины внешнего и функционального износа равны нулю.

Таблица 4

Физический износ конструктивных элементов здания

п/п	Конструктивные элементы здания	Удельный вес* %	Износ, %
1	Фундамент	7	9
2	Стены и перегородки	32	11
3	Перекрытия	13	9
4	Кровля	5	12
5	Полы	9	13
6	Проемы	11	9
7	Отделочные работы	10	13
8	Инженерное оборудование	9	8
9	Прочие работы	7	9
	ИТОГО:	100	100

Физический износ конструктивных элементов здания определен в результате технической экспертизы, проведенной оценщиком.

Для расчета величины физического износа в денежных единицах измерения необходимо заполнить таблицу 5

Таблица 5

Расчет физического износа

№ п/п	Конструктивные элементы здания	Удельный вес, %	ПВС элемента, тыс. руб.	Износ, %	Износ, тыс. руб.
1	Фундамент	7	22	9	6,2
2	Стены и перегородки	32	89,2	11	10,1
3	Перекрытия	13	37,5	9	7,8
4	Кровля	5	14	12	12,5
5	Полы	9	17,9	13	8,3
6	Проемы	11	29	9	9,1
7	Отделочные работы	10	21,5	13	12
8	Инженерное оборудование	9	41,9	8	6,1
9	Прочие работы	7	13,2	9	7,8
	ИТОГО:	100	285,9		79,9

Износ тыс. руб. = 6,2+10,1+7,8+12,5+8,3+9,1+12+6,1+7,8=79,9 Таким образом стоимость объекта недвижимости получена затратным методом 413,08 .тыс. руб.

3. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

Доходный подход заключается в преобразовании в текущую стоимость недвижимости ожидаемых выгод, которые может принести использование или будущая продажа объекта с учетом риска.

$$C_{дп} = ЧОД/СК$$

$$C_{дп} = 78,62/0,12 = 655,17$$

1. Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовый доход - это сумма всех ожидаемых поступлений на объект. ПВД гараж = 70*0,13*12=109,2 тыс. руб.

2. Определение действительного валового дохода.

Действительный валовый доход - это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств.

$$ДВД = ПВД - П1 - П2$$

$$П1 = 109,2 * 0,05\% = 5,46$$

$$ДВД = 109,2 - 5,46 = 103,74 \text{ тыс. руб.}$$

3. Расчет чистого потенциального дохода.

Чистый операционный доход представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого

имущества после вычета всех эксплуатационных расходов и резервов.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{Р}$$

$$\text{Р} = 109,2 * 0,28\% = 30,58$$

$$\text{ЧОД} = 109,2 - 30,58 = 78,62 \text{ тыс. руб.}$$

Расходы на содержание - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода.

В данной расходы на содержание оцениваемого объекта принимаются равным 28 % от ПВД.

Таблица 6

Пример расчета чистого операционного дохода оцениваемого нежилого помещения за год

№ п/	Показатели	Единицы измерения	Количество
1	Арендная ставка за месяц	Руб./м ²	110
2	Площадь оцениваемого объекта	м ²	70
3	ПВД за год	тыс. руб.	109,2
4	Потери от недозагрузки объекта недвижимости, недосбора арендной платы и смены арендаторов	тыс. руб.	5,46
5	ДВД за год	тыс. руб.	103,74
6	Расходы арендодателя	тыс. руб.	30,58
7	ЧОД	тыс. руб.	78,62

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации (СК) - это коэффициент, на который нужно умножить будущие доходы, чтобы получить текущую стоимость объекта недвижимости

A3	29,45	376	0,18
A4	23,34	476	0,13
A5	56,43	496	0,09
A6	49,27	376	0,14
A7	67,18	389	0,15
A8	34,78	496	0,11
A9	31,84	412	0,07
Итоговая СК	0,12		

Таким образом стоимость объекта недвижимости получена доходным методом 655,17 тыс. руб.

Согласование результатов оценки, полученных тремя подходами

После определения стоимости недвижимости тремя подходами, необходимо осуществить согласование полученных стоимостных показателей и определить итоговую стоимость объекта. При этом следует учитывать, что каждый из подходов имеет свои сильные и слабые стороны при применении к конкретной ситуации. Как правило, один считается базовым, два других используются для корректировки получаемых результатов.

Для каждого из подходов выбирается вес. При этом учитывается значимость и применительность каждого подхода в конкретной ситуации. Основные элементы сравнения: соответствие целям оценки, достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характеру использования недвижимости.

При оценке недвижимости может быть сделан вывод:

- анализ проводился на основе достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому, удельный вес сравнительного подхода в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 75%

- оцениваемый объект относится к доходной недвижимости, однако, использованные в расчетах прогнозы и данные о доходах могут неточными, поэтому вес доходного подхода выше, чем у затратного и ниже, чем у сравнительного подхода и применяется равным 15%

В соответствии с вариантом рассчитывается залоговая стоимость или стоимость доли имущества, составляющие часть от рыночной. При этом следует учесть:

- в зависимости от местоположения и типа объекта, залоговая стоимость оцениваемых в курсовой работе нежилых помещений может составлять 30- 70 % от их рыночной стоимости

- размер доли имущества в процентном соотношении определяется самостоятельно.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Подходы к оценке недвижимости	Стоимость нежилого помещения, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Сумма
Сравнительный	398,71	0,75	299,1
Затратный	413,08	0,10	41,3
Доходный	655,17	0,15	98,3
Средневзвешенная рыночная стоимость		1,00	438,7

Заключение

Владение имуществом оказывает всестороннее полезное материальное и духовное воздействие на граждан:

- дает человеку чувство уверенности, доверия и уважения к людям и вещам, желание вложить в развитие экономики свой труд и капитал;
- вызывает в людях инстинктивные побуждения и духовные стимулы для напряженного труда по сохранению и улучшению имущества, не жалея своих сил и средств;
- создает потребность в крепкой государственной власти в центре и на местах;
- пробуждает и воспитывает в людях правосознание, необходимость порядка и законности во всех сферах жизни и деятельности, в том числе и на рынке недвижимости.

Понятие стоимости объекта недвижимости имеет множество различных аспектов. Это и рыночная стоимость, и стоимость замещения, и стоимость воспроизводства и т.д.

Оценка стоимости предприятия - процесс оценки последнего как единого функционального комплекса, приносящего прибыль. Этот процесс включает в себя обоснованную оценку основных фондов и оборотных средств, материальных и нематериальных активов, текущих и будущих доходов предприятия на определенный момент времени. В зависимости от целей и функций оценки различают отдельные виды оценочной стоимости предприятий. Например, при сделке купли-продажи предприятия или его части важно оценить его рыночную

стоимость; при осуществлении инвестиций - инвестиционную стоимость; при страховании имущества предприятия - стоимость восстановления; при кредитовании - залоговую стоимость; при ликвидации предприятия - ликвидационную стоимость.

Выделяют также понятие внутренней (или фундаментальной) стоимости предприятия, представляющее собой аналитическую оценку стоимости предприятия, основанную на глубоком анализе существующего финансового и технико-экономического состояния предприятия и предполагаемых внутренних возможностей его развития в будущем.

Существует также понятие стоимости замещения, где стоимость предприятия эквивалентна созданию аналогичного по профилю предприятия или его отдельного элемента.

Основная функция оценки стоимости предприятия - информационное обеспечение принятия экономических или управленческих решений.

К трем общепринятым методам оценки недвижимости относятся методы прямого сравнения продаж, затратный и доходный.

Метод прямого сравнения продаж (рыночный) основан на сопоставлении оцениваемого объекта и аналогичных ему по своим свойствам объектов, относительно недавно проданных на рынке.

В затратном методе оценочная стоимость определяется, исходя из затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта с учетом износа - снижения стоимости в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.

Основа доходного метода - представление о стоимости как о текущем эквиваленте всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем. При этом учитываются не только размеры доходов, но и время их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.

6. Техническая инвентаризация отдельных инженерных сооружений

Задание: оформить технический паспорт

Последовательность выполнения задания

Порядок и виды работ при проведении первичной технической инвентаризации

1. Первичная *техническая инвентаризация* сооружения состоит из следующих работ, осуществляемых ОТИ в последовательности:

- ознакомление с правоустанавливающими документами и перечнем исходных документов, а также составление в отдельных случаях сметы на производство работ;

- заключение договора с заказчиком на проведение первичной технической инвентаризации сооружения;

- в соответствии с договором, ознакомление с представленными заказчиком документами и изготовление необходимых выписок и копий;

- изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объектам инвентаризации;

- определение количества персонала, необходимого для производства обследований во всем его объеме в установленные сроки;

- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ);

- *съемка земельного участка*, относящегося к сооружению (в случае отсутствия плана застройки);

- обследование и измерение сооружения;

- выполнение *учетно-технической документации* на законченное строительством сооружение для предъявления её заказчиком (застройщиком) приемочной комиссии при вводе сооружения в эксплуатацию;

- определение инвентаризационной стоимости сооружения, в случае принадлежности сооружения физическому лицу;

- составление Технического паспорта сооружения, при наличии акта ввода

сооружения в эксплуатацию;

- составление технического описания сооружения, не завершено строительством;

- проверка и приемка выполненных исполнителем работ, включение материалов технической инвентаризации в архив ОТИ;

- передача Технического паспорта заказчику в соответствии с договором на производство работ.

2. При проведении первичной технической инвентаризации эксплуатируемых сооружений может составляться Технический паспорт сооружения без акта ввода сооружения в эксплуатацию, при условии включения сооружения в план приватизации.

3. Не допускается при проведении первичной технической инвентаризации частичная инвентаризация сооружения, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Особенности заключения с ОТИ договоров на техническую инвентаризацию на конкурсной основе регулируются Федеральным законом № 94-ФЗ от 21.07.2005 г. «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Порядок и виды работ при проведении плановой (внеплановой) технической инвентаризации

1. Плановая (внеплановая) *техническая инвентаризация* сооружения состоит из следующих работ, осуществляемых ОТИ в последовательности:

- ознакомление с правоустанавливающими документами и перечнем исходных документов, а также составление в отдельных случаях сметы на производство работ;

- заключение договора с заказчиком на проведение текущей технической инвентаризации сооружения;

- в соответствии с договором, ознакомление с представленными заказчиком документами и изготовление необходимых выписок и копий;

- изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое

или косвенное отношение к объектам инвентаризации;

- определение количества персонала, необходимого для производства обследований во всем его объеме в установленные сроки;

- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ);

- контрольное обследование *земельного участка*, относящегося к сооружению, с целью выявления фактов возведения, восстановления, надстройки, реконструкции и сноса сооружения или относящихся к нему устройств;

- контрольное обследование сооружения и проведение необходимых измерений;

- сравнение полученных в результате контрольного обследования сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об *объекте* недвижимого имущества;

- определение измененных количественных и качественных характеристик сооружения;

- внесение соответствующих дополнений и изменений в Технический паспорт сооружения;

- определение инвентаризационной стоимости сооружения в случае принадлежности сооружения физическому лицу;

- корректировка Технического паспорта сооружения;

- проверка и приемка выполненных исполнителем работ, включение материалов технической инвентаризации в архив ОТИ;

- передача Технического паспорта заказчику в соответствии с договором на производство работ.

2. В инвентарных делах результаты текущей инвентаризации отражаются путем добавления новой информации к уже имеющейся.

Необходимые изменения вносятся в абрисы, а затем на планы и в экспликации.

Изменения в архивный экземпляр плана 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 чертежи, приклеиваемые одним краем к плану (вне контуров границ участка), на которые наносятся как новые, изменившиеся контуры, так и прежние, неизменившиеся.

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

При необходимости выполняются новые (откорректированные) планы сооружений.

Замена архивных экземпляров планов, хранящихся в инвентарном деле в архиве ОТИ, не допускается.

3. Проведение частичной инвентаризации сооружения не допускается.

Обследование и измерение автодорог, проездов и относящихся к ним сооружений

1. Целью обследования и измерения автодорог, проездов и относящихся к ним сооружений является составление плана объекта *недвижимости* (плана сооружения - *производственно-технологического комплекса*), позволяющего идентифицировать объект *недвижимости* на местности, и описание объектов *недвижимого имущества производственно-технологического комплекса* автодороги, обеспечивающее получение характеристик, которые позволяют однозначно выделить их из других объектов *недвижимого имущества*.

2. Измерение сооружения с относящимися к нему устройствами, предназначенными для обслуживания этого сооружения, производится геодезическими приборами или рулеткой.

При измерениях высот надлежит пользоваться складными рейками или высотомерами.

Погрешность измерения не должна превышать 1/100 линейных размеров.

3. Съемка (досъемка) территории, прилегающей к сооружению, производится только в случае отсутствия исполнительной топографической съемки или плана *земельного участка*, выполненного для его учета в Земельном кадастре, а также в случае отсутствия на указанном плане *земельного участка* инвентаризируемого сооружения.

4. Требования к точности определения местоположения определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в сфере экономического развития, с учетом размеров, местоположения и категории объектов *недвижимого имущества*.

5. Измерения сооружения производятся по всем соответствующим его параметрам.

6. При измерении сооружения необходимо выделять отдельные его части в зависимости от назначения и материала.

7. При технической инвентаризации сооружения и относящихся к нему устройств необходимо максимально использовать проектную документацию на их возведение.

8. В процессе измерения автодорог, проездов и относящихся к ним сооружений составляется абрис. Для составления абриса следует использовать имеющуюся проектную документацию.

С левой стороны абриса оставляется поле шириной 2 - 3 см для подшивки, в верхней части абриса указывается наименование объекта и его инвентарный номер.

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх.

Абрис сооружения составляется схематично с соблюдением конфигурации объекта. В абрисе указываются все части сооружения в плане и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части сооружения и записать четко все измерения, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску и вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые размеры.

Перерисовка абриса, подчистки и запись одних цифр по другим запрещается.

Если абрис составляется на нескольких листах, то его листы должны быть пронумерованы.

Абрис является основным материалом для вычерчивания плана сооружения и должен быть подготовлен так, чтобы другой исполнитель по нему мог без затруднений составить этот план.

Съемочное описание выполняется на полях или на обратной стороне абриса.

В абрисе делаются необходимые замечания и записи о произведенной проверке. Абрис подписывается исполнителем и контролером.

9. Если сооружение (его части) или относящиеся к сооружению устройства недоступны для осмотра, то об этом в абрисе делается специальная запись.

10. Измерение сооружения может не производиться при наличии *исполнительной* учетно-технической документации, *выполненной* в установленном порядке и позволяющей составить Технический паспорт для целей *государственной регистрации прав на недвижимое имущество*. При этом производятся визуальное обследование сооружения для его идентификации и необходимые контрольные измерения. В случае несоответствия данных контрольных измерений данным *исполнительной учетно-технической документации* измерения сооружения производятся в полном объеме.

11. Допускается не производить измерения сооружения и его устройств, имеющих пожаро-взрывоопасные производства и другие неблагоприятные условия для проведения измерений, а также непрерывные технологические процессы, не позволяющие проведение измерений. Общая площадь по внутреннему обмеру таких объектов принимается по проектной документации или рассчитывается как сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах поверхностей наружных стен с вычетом площади наружных стен. При этом производится визуальное обследование сооружения для его идентификации.

Составление Технического паспорта сооружения

Технический паспорт автодорог, проездов и относящихся к ним сооружений

представляет собой свод документированной информации о сооружении, позволяющий однозначно выделить его из других объектов *недвижимости*, то есть произвести его идентификацию (установление совпадения описания с фактом) и содержащий основные технические характеристики сооружения, необходимые для целей *государственной регистрации прав на недвижимое имущество* и обеспечения ведения государственного кадастра объектов *недвижимого имущества*.

Технический паспорт автодорог, в том числе проездов, подъездов, съездов и относящихся к ним сооружений составляется на основе произведенных обследований и измерений в соответствии с прилагаемой формой, а также с учетом следующих основных требований:

1. Подсчет протяжённости автодорог, проездов и площади сооружений, относящихся к ним, необходимо производить в квадратных метрах с точностью до одного метра.

2. На ситуационном плане расположения объекта *недвижимости* и на плане сооружения сооружению и его частям (устройствам относящимся к сооружению) присваивают номер и литеру. Нумерация производится арабскими цифрами и дополняется буквами (литерами), при этом части сооружения и относящиеся к нему устройства литеруются заглавными буквами русского алфавита, кроме букв З, Й, О, Щ, Ъ, Ь, а также буквы «К», используемой для обозначения «комплекса» объектов *недвижимости*.

3. Сооружению рекомендуется присваивать букву (литеру) «Б».

4. Составные части сооружений и относящиеся к нему устройства (как принадлежность сооружения) нумеруются арабскими цифрами через тире, как дополнение к номеру сооружения.

5. В Техническом паспорте все листы должны быть пронумерованы, прошнурованы и заверены печатью ОТИ. Чертежи (планы, схемы и т. д.) больших размеров, прилагаемые к Техническому паспорту, также заверяются печатью ОТИ.

Титульный лист

Наименование сооружения - указывается полное наименование сооружения

по данным правообладателя.

Адрес (местоположение) сооружения - указывается адрес, как правило, почтовый или иное общепринятое описание местоположения сооружения, позволяющее определить объект на территории регистрируемого округа.

Предыдущий инвентарный номер - указывается по данным предыдущей технической инвентаризации.

Инвентарный номер - присваивается организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию сооружения, и является учетным номером по инвентарной книге ОТИ с дополнением буквы (литеры).

Условный номер – присваивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если в установленном порядке объекту недвижимости не присвоен кадастровый номер.

Предыдущий кадастровый номер - указывается при наличии.

Кадастровый номер - присваивается органами (организациями), осуществляющими кадастровый учет объектов *недвижимости* в соответствии с действующим законодательством.

Дата составления Технического паспорта - указывается дата обмеров и обследования сооружения.

Наименование собственника (правообладателя) сооружения и наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление Технического паспорта - указывается их полное наименование в соответствии с Уставом.

Подпись собственника (правообладателя) на титульном листе Технического паспорта свидетельствует о том, что он согласен с данными о сооружении и его составных частях, приведенных в Техническом паспорте.

Подпись руководителя ОТИ на титульном листе Технического паспорта свидетельствует о том, что ОТИ выполнила работы по технической инвентаризации сооружения и его составных частей в полном объеме в соответствии с требованиями настоящих Методических указаний и изданных в

соответствии с ней других нормативных правовых актов.

Общие сведения о сооружении

Приводятся общие сведения о сооружении:

Наименование сооружения, прежнее наименование сооружения, год ввода в эксплуатацию - указываются по данным собственника (правообладателя) сооружения.

Назначение сооружения - по данным собственника (правообладателя) указывается основное назначение сооружения.

Прежнее назначение сооружения - указывается прежнее назначение сооружения в соответствии с правоустанавливающими документами.

Протяжённость автодорог, в том числе проездов, подъездов, съездов (м) - определяется как линейная протяжённость горизонтальной проекции и площади твёрдого покрытия сооружения в пределах его ограничений.

Сооружений, относящихся к автодороге и проезду, определяются как площадь горизонтальной проекции и высоты сооружения в пределах его ограничений.

Основной материал сооружения - указывается основной материал покрытия сооружения, например: металл, бетон, асфальт, щебень, песок, грунт и т. п.

Примечание - указываются прочие сведения, обеспечивающие идентификацию сооружения (наличие, площадь и высота (объём) сооружения, относящегося к автодороге и проезду).

Сооружения, относящиеся к дороге, в том числе к проездам, подъездам, съездам

Наименование сооружения, относящегося к дороге, в том числе проезду, подъезду, съезду - по данным собственника (правообладателя) сооружения приводится полный перечень их (мосты, виадуки, путепроводы, тоннели, плотины, дамбы, трубы, ледозащитные, водоотводные, берего-откосо-укрепительные и противооползневые сооружения и т.д.), включенных в Технический паспорт.

Год ввода в эксплуатацию - принимаются по данным собственника (правообладателя) сооружения.

Инвентарный номер бухгалтерского учета и балансовая стоимость (первоначальная стоимость, пересчитанная по коэффициентам на начало года инвентаризации) - проставляются по данным правообладателя *недвижимого имущества* (на основании типовой межотраслевой формы № ОС-6 бухгалтерского учета).

Инвентаризационная стоимость - определяется в соответствии Методических указаний.

Ситуационный план расположения сооружения

Ситуационный план расположения сооружения выполняется в масштабе 1:2000 - 1:100000 (в зависимости от класса автодороги и её назначения), позволяющем определить общее местонахождение данного сооружения на местности или в поселении. На ситуационном плане показывается ориентация по сторонам света.

Рекомендуется (по данным правообладателя) на плане показывать границы *земельного участка*, на котором расположено сооружение.

На ситуационном плане могут быть изображены пояснительные (безмасштабные) схемы расположения поселения или *земельного участка*.

План сооружения, относящегося к автодороге

План сооружения выполняется в масштабе 1:1000 с соблюдением принятых для технической инвентаризации условных знаков и обозначений на основе измерений, выполненных ОТИ.

Подземные и надземные устройства, относящиеся к сооружению, изображаются на Плане на основе измерений ОТИ или исполнительной документации, выполненной в установленном порядке.

По данным правообладателя, при наличии кадастрового плана на плане сооружения показываются границы *земельного участка*, на котором расположено сооружение (с указанием кадастрового или условного номера *земельного участка*), а при расположении сооружения на нескольких *земельных участках* - на плане показываются их границы.

На плане проставляются основные наружные размеры сооружения.

На плане показывается ориентация по сторонам света.

План ориентируется на листе по меридиану - южной стороной по нижнему обрезу листа.

На плане указываются наименование улиц и проездов, а также адресные номера прилегающих зданий или сооружений.

План оформляется рамкой. В правом углу нижней части размещается УГЛОВОЙ ШТАМП

Наименование плана			
Масштаб		Лист	Листов
Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись

В правом углу верхней части зарамочного оформления указывается в числителе номер листа Технического паспорта.

В правом углу нижней части зарамочного оформления вычерчивается схема расположения листов (если план сооружения выполнен на нескольких листах).

Экспликация к плану сооружения (автодорога, проезд, подъезд, съезд)

Наименование сооружения, относящегося к дороге, проезду, - по данным правообладателя сооружения приводится полный перечень составных частей сооружения, включенных в Технический паспорт.

Количественные показатели:

- *дороги, проезды* определяются как линейная протяжённость горизонтальной проекции и площади твёрдого покрытия сооружения в пределах его ограничений;

- *сооружений, относящихся к дорогам, проездам, определяются как площадь горизонтальной проекции и высоты сооружения в пределах его ограничений.*

Основной материал сооружения - указывается основной материал покрытия дороги, проезда, сооружения.

Экспликация к плану сооружений (мосты, виадуки, путепроводы и т.д.)

Наименование сооружения, относящегося к дороге, проезду - по данным собственника (правообладателя) сооружения, приводится перечень сооружений, включенных в Технический паспорт.

Экспликация к плану водоотводных сооружений (лотки, коллекторы,

водосточные трубы, смотровые колодцы)

Наименование - по данным собственника (правообладателя) сооружения приводится наименование инженерных сетей, включенных в Технический паспорт, как составных частей сооружения.

Протяженность трассы (м) - указывается общая протяженность трассы каждого сооружения в метрах независимо от количества параллельно проложенных труб одного сооружения.

Протяженность трубопроводов (м) - указывается суммарная протяженность трубопроводов каждого сооружения.

Материал - указывается материал трубопроводов.

Диаметр условный (мм) - указывается диаметр условный трубопровода.

Дн - диаметр наружный трубопровода.

Двн - диаметр внутренний трубопровода ($Двн = Дн - две\ толщины\ стенки$).

Ду - диаметр условный трубопровода.

Ду	Дн	Ду	Дн	Ду	Дн	ДУ	Дн
6	10,0 10,2	32	38,0 41,0	100	108,0 114,0	300	325,0
			42,3				
10	16,0 17,0	40	47,0 48,0	125	133,0 140,0	350	377,0
			50,0				
15	20,0 21,3	50	57,0 59,0	150	159,0 165,0	400	426,0
			60,0				
20	25,0 26,0	65	74,0 75,5	200	219,0	450	480,0
	26,8		76,0				
25	32,0 32,5	80	88,5 89,0	250	273,0	500	530,0

Смотровые колодцы (штук) - указывается общее количество смотровых колодцев.

Экспликация к плану сооружения (берегооткосоукрепительные и противооползневые)

Наименование - по данным собственника (правообладателя) сооружения приводится полный перечень составных частей сооружения, включенных в Технический паспорт.

Материал - указывается основной материал, например: железобетон, кирпич, металл, дерево и т.п.

Количественные показатели сооружений - указывается площадь и высота

(глубина) в метрах.

Сведения о правообладателях

Заполняются по данным учреждения юстиции по *государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним* на территории регистрационного округа.

Технический паспорт выполнили и проверили

Указываются фамилии и инициалы ответственных лиц, выполнивших Технический паспорт, при этом их подписи свидетельствуют о том, что Технический паспорт составлен и проверен ими в полном объеме в соответствии с требованиями Методических указаний и изданных в соответствии с ней других нормативных правовых актов.

Техническая инвентаризация самовольно возведенных сооружений

Техническая инвентаризация самовольно возведенных сооружений производится по договору между ОТИ и лицом, осуществившим самовольное строительство, в соответствии с Методическими указаниями.

При этом на титульном листе вместо слов «Технический паспорт сооружения» пишется «Техническое описание самовольно возведенного сооружения».

После оформления соответствующего разрешения на строительство сооружения или признания судом права собственности на самовольно построенное сооружение ОТИ проводит плановую (внеплановую) инвентаризацию сооружения и выдает правообладателю «Технический паспорт сооружения».

Техническая инвентаризация бесхозяйных сооружений

Техническая инвентаризация бесхозяйных сооружений производится по договору между ОТИ и органом местного самоуправления, на территории которого находится это сооружение.

Техническая инвентаризация бесхозяйных сооружений производится в соответствии с настоящими Методическими указаниями. При этом на титульном листе вместо слов «Технический паспорт сооружения» пишется «Техническое описание бесхозяйного сооружения».

После оформления признания судом права собственности на бесхозяйное сооружение или принятия этого сооружения во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретения в собственность в силу приобретательской давности ОТИ проводит плановую (внеплановую) инвентаризацию сооружения и выдает правообладателю «Технический паспорт сооружения».

Проверка качества работ

Проверка качества работ в ОТИ осуществляется контролером (проверяющими). Контроль работ разделяется на:

- проверку работ в натуре;
- камеральный контроль, состоящий из проверки чертежей и вычислительных работ.

При проверке работ в натуре контролер проверяет оформление абрисов (правильность и полноту съемки, правильность конфигурации сооружения, наличие подписи, даты производства работ и др.), а также точность измерений (до 10 % от объема произведенных измерений при технической инвентаризации).

Обнаруженные при контроле ошибки отмечаются цветным карандашом. Абрисы с большим количеством грубых ошибок бракуются.

При камеральной проверке контролер проверяет:

- сопоставление планов с абрисами;
- общее оформление планов;
- масштабы планов;
- соответствие принятых условных обозначений;
- правильность линейных размеров на планах;
- правильность нумерации и проставленных литер на планах;
- правильность составления экспликаций к планам;
- правильность выполнения подсчетов и итогов.

Незначительные ошибки и отклонения контролер исправляет сам. Технические паспорта (описания) с грубыми ошибками возвращаются для

переделки и исправлений.

Технические паспорта (описания) и их планы подписываются лицом, осуществлявшим контроль.

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

Исправление технических ошибок в Техническом паспорте (техническом описании)

Технические ошибки в записях, допущенные при составлении Технического паспорта (технического описания), исправляются в пятидневный срок после установления ошибки. ОТИ обязана уведомить правообладателя, органы, осуществляющие ведение государственного кадастрового учета, и иных заинтересованных лиц об исправлении технической ошибки.

Исправление технической ошибки проводится за счет лица, допустившего ошибку.

Исправление технической ошибки в технических паспортах (технических описаниях) 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 основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, такое исправление производится при последующей плановой (внеплановой) инвентаризации с указанием в Техническом паспорте ошибочности ранее указанных сведений.

Комплектация инвентарного дела на сооружение

Копия Технического паспорта (технического описания) сооружения, а также абрисы, исходные документы об объекте *недвижимого* имущества, *другие* учетно-технические документы, *не вошедшие* в технический паспорт (техническое описание), комплектуются ОТИ в инвентарное дело, которому присваивается

инвентарный номер. В инвентарном деле ведется опись содержащихся в нем документов (материалов). Каждая страница инвентарного дела заверяется печатью ОТИ «Архивный экземпляр ОТИ».

Каждому инвентарному делу присваивается порядковый инвентарный номер, который является учетным номером по инвентарной книге ОТИ.

Инвентарное дело подлежит постоянному хранению в архиве ОТИ. Уничтожение и порча инвентарных дел не допускаются. В случае прекращения ОТИ своей деятельности все инвентарные дела передаются в орган (организацию), осуществляющий государственный кадастровый учет, для последующей передачи их другой ОТИ, осуществляющий свою деятельность на соответствующей территории.

Абрис на строение

При обследовании здания (строения) осуществляют техническое описание его частей (конструктивных элементов): фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, водопроводно-канализационные устройства, газооборудование и электрооборудование, крыльца, лестницы, отмостки и др.

Техническое описание строения делают на отдельном бланке в виде кратких характеристик его конструктивных элементов в объеме, предусмотренном для составления технической документации.

Техническую инвентаризацию строений нельзя проводить, не зная их конструкции. Без этих знаний специалист-инвентаризатор не сможет не только правильно составить техническое описание, но и не сумеет определить его техническое состояние, физический износ или оценить строение.

Абрис на строение состоит из двух частей: обмерной и описательной. На небольшие строения эти части в абрисе совмещаются. Абрис является основанием для проведения камеральных работ и приобщается к инвентарному делу.

Абрис составляется сразу и на все помещения или постепенно, одновременно с производством обмера отдельных помещений. В обоих случаях 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. Размеры проставляются обязательно у той стены, где они были измерены.

Абрис обмера составляется схематично. Абрис здания составляется немасштабно с соблюдением пропорций. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризируемых зданий.

Для строений длиной более 20 м, когда абрис плана строения затруднительно разместить на бланке рекомендованной формы, разрешается использовать другой формат. В зависимости от величины здания формат такого абриса должен быть А 4 (210x296 мм), А3 (420x296 мм) и больших размеров, но кратных формату А4. С левой стороны оставляется поле 20 мм для подшивки, в заголовке ставится слово «Абрис», ниже указывается адрес инвентаризируемого объекта.

В абрисе указываются все части здания в плане, и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать четко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноски, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры.

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх. Размер цифр в абрисе рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2-2,5 мм.

При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом или мезонином, мансардой, светелкой.

Составление абриса и измерение здания проводятся в следующей последовательности:

- зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;
- измерение с одновременной последовательной записью размеров, начиная

с одного из наружных углов строения до начала и конца оконных и дверных проемов, начала и конца архитектурных выступов, колонн и пр. по всему периметру стен основного строения и пристроек.

Не подлежат внесению в абрис и измерению наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени, крыльца измеряются и вносятся в абрис.

Начальная точка измерения здания в абрисе отмечается нулем.

Цифры, показывающие начало и конец оконных проемов, крылец, ступеней и т. п., записываются в абрисе перпендикулярно по отношению к вычерченной стене.

Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

Позэтажный план

На основное строение на основании данных абриса составляется поэтажный план. Он вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200 в условных обозначениях, принятых для технического учета основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. Составление плана должно быть произведено с точностью до $\pm 0,5$ мм.

Составление поэтажного плана начинается с вычерчивания плана первого этажа.

Первоначально по данным натурных измерений вычерчивается наружный, затем с учетом толщины стен - внутренний контур строения. Далее строятся внутренние стены и перегородки и после увязки - другая имеющаяся ситуация.

На плане по размерам вычерчиваются:

- наружные колонны, пилястры и т. п., выступающие более 10 см; все внутренние выступы стен и перегородок; арки и отдельно расположенные столбы;
- стены и перегородки, окна и двери, лестницы, крыльца, лазы подвалов и полуподвалов, балконы;
- ниши в стенах, опускающиеся или не достигающие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;
- печи, газовые плиты, котлы центрального отопления, ванны, раковины,

унитазы и пр.

На поэтажных планах не показываются:

- трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа;
- радиаторы центрального отопления.

Построение плана начинается с проведения фасадной линии. Затем по увязанным измерениям в угловых комнатах строятся боковые линии здания, последовательно наносятся все капитальные стены с одновременной проверкой их расположения по взятым в натуре контрольным измерениям.

После этого необходимо нанести вторую линию - внутреннюю линию капитальных стен. Затем наносятся перегородки, отопительные приборы и вентиляционные каналы, ванны, унитазы, раковины, умывальники и т. д. в соответствии с принятыми условными обозначениями.

Количество ступенек и ширина марша лестниц на плане должны соответствовать натуре.

Перегородки толщиной более 5 см вычерчиваются двумя линиями в масштабе поэтажного плана.

Линейные промеры с абриса переносятся на поэтажный план параллельно направлению соответствующих стен и перегородок.

Закрытые веранды, тамбуры, сени обмеряются и указываются на поэтажном плане, а открытые обозначаются в виде контура.

После вычерчивания плана первого этажа производится перенакладка остальных этажей в соответствии с расположением капитальных стен на чертеже первого этажа, считающегося контрольным. Каждый этаж многоэтажного строения обмеривается по отдельности для предоставления уточненных сведений и предотвращения имущественных претензий при долевом строительстве.

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

Планы этажей располагаются на формате один над другим, начиная с

подвального.

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.

Все шифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размера и своей нижней частью обращены или к нижнему обрезу формата, или к его правой стороне.

Сверху на поэтажном плане посередине формата ставится штамп (или надпись) с указанием этажа (подвал, цокольный этаж, 1-й этаж и т. д.).

Литеры присваиваются каждому зданию и сооружению и наносятся на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке. Литеры зданий на поэтажных планах должны соответствовать литерам на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.

Основное строение, если у него имеется пристройка, литеруется заглавной буквой русского алфавита А. Основные пристройки к строению, подвал, цокольный этаж, мансарда и светелка основного строения литеруются заглавной буквой русского алфавита основного строения с добавлением цифрового значения номера по порядку описи: А1, А2 и т. д., вспомогательные - строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения: а1, а2 и т. д.

Несоответствие чертежа масштабу, в котором он исполнен, не должно превышать 0,5 мм.

На поэтажном плане подвала, цокольного и первого этажей следует проставлять наружные размеры по периметру стен.

Внутренняя высота помещения, заглубление пола (в подвалах или цокольных этажах) показывается на плане в метрах в тех помещениях, где она была измерена.

Основное строение, его отдельные части и пристройки литеруются согласно

условным обозначениям, совпадающим с приведенными на плане земельного участка. Под литером указывается его наружная высота.

На поэтажном плане показываются номера квартир и помещений. Номер квартиры проставляется на плане красным цветом, арабскими цифрами у главного входа в эту квартиру, номера помещений в центре плана этого помещения. Нумерация отдельных комнат в помещении (квартире) осуществляется по ходу часовой стрелки, начиная от входа.

Одновременно с этим под номером помещения в знаменателе через подчеркнутую линию приводятся сведения о площади помещения. Эти характеристики должны располагаться на плане комнат посередине.

Для помещений общего пользования (коридоров, лифтовых холлов, вестибюлей, лестничных клеток, а также межквартирных помещений) единых правил нумерации не разработано. Нумерация этих помещений должна отличаться от нумерации квартир, а их площади показываются в экспликации за итогом общей площади по зданию.

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

Размеры на планах приводятся в метрах с двумя десятичными знаками. Необходимо проставить следующие размеры:

- на плане первого этажа - размеры по наружному периметру стен основного здания и пристроек;
- на плане всех этажей, подвала, мансарды - размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы - размеры по всему периметру стен;
 - внутренние высоты - на всех планах;
 - заглубление подвалов и цокольных этажей.

Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, а также дополнительные измерения - диагонали, засечки на поэтажном плане не проставляются.

Составленный поэтажный план подлежит строгому контролю.

При основной технической инвентаризации он вычерчивается только

черным цветом. Законченный поэтажный план должен быть оформлен штампом ОТИ, подписан исполнителем и проверяющим.

На поэтажном плане должны быть следующие надписи:

- при наличии в здании нескольких этажей над планом подписывается наименование каждого этажа, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды;
- площадь (S) помещений, комнат, выраженная в квадратных метрах (м²), с одним десятичным знаком;
- нумерация квартир и отдельных комнат.

Площади помещений и экспликация к поэтажному плану

Основными понятиями, относящимися к данной теме, являются следующие: площадь застройки здания, общая площадь здания, жилая площадь здания, площадь помещений жилого здания, площадь этажа, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры, площадь балконов, лоджий, террас, общая площадь общественного здания, полезная площадь общественного здания.

Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые при проведении технической инвентаризации, определяются по правилам, установленным в «Инструкции о проведении учета жилого фонда в Российской Федерации». Показатели общей площади квартиры используются для целей государственной регистрации права собственности, государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период), оплаты жилья и коммунальных услуг и иных целей. Показатели площади квартиры используются для официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, определения социальной нормы жилья и иных целей.

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации устанавливает следующие правила определения площади:

1. Для вычисления площадей используются натуральные измерения. Помещения непрямоугольной формы разбиваются на простейшие геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и т. п.).

Недостающие размеры определяются по плану с учетом масштаба плана.

2. По каждой квартире, а также в целом по зданию подсчитываются жилая площадь, площадь, общая площадь квартиры (квартир).

Применявшееся ранее в официальном статистическом учете жилищного фонда понятие «общая площадь» равнозначно понятию «площадь квартиры».

Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат.

Жилая площадь здания определяется как сумма жилых площадей квартир.

Площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. К подсобным помещениям относятся: кухни, коридоры, ванные комнаты, помещения санузлов, встроенные шкафы, кладовые.

Площадь квартир здания определяется как сумма площадей квартир.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир. Площади подполья для проветривания здания, возведенного на вечно мерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), помещений, в которых располагаются внеквартирные коммуникации, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь здания не включаются.

3. При определении площади здания 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.

4. В общежитиях определяется:

- жилая площадь помещений - как сумма площадей жилых комнат;
- площадь помещений - как сумма жилых комнат и подсобных помещений, а также помещений общественного назначения;
- общая площадь - как сумма площадей помещений и площади лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых с учетом вышеприведенных понижающих коэффициентов.

Правила определения площадей помещений и площади застройки регламентируются строительными нормами и правилами по конкретным типам зданий, а также Сводом правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Основными СНиП являются:

- СНиП 2.08.01-89* Жилые здания
- СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные
- СНиП 2.08.02-89* Общественные здания и сооружения
- СНиП 2.09.02-85* Производственные здания.

Вместе с поэтажным планом на основное строение составляется экспликация, в которой перечисляются помещения, их площади и классификация. Форма экспликации к поэтажному плану здания (строения) и форма экспликации к поэтажному плану квартиры установлены Инструкцией о проведении учета жилого фонда в Российской Федерации, а форма экспликации к поэтажному плану объекта индивидуального жилищного строительства установлена Порядком оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 года № 244.

Классификация помещений производится по фактическому использованию с учетом данных проектной документации на здание.

Высоты помещений и зданий и методы их определения

При проведении технической инвентаризации определяются высоты помещений, зданий, сооружений.

Измерения высоты могут выполняться непосредственно мерным прибором (рулеткой, лазерным дальномером) или, когда это невозможно, при помощи инструментов и приспособлений (теодолита, тахеометра, эклиметра). Инструменты и приспособления используются, как правило, при определении высот инженерных сооружений.

В абрисах и поэтажных планах высоты записываются в тех помещениях, где они измерены, и обозначаются буквами H (наружная высота) и h (внутренняя высота).

При измерении помещений устанавливается внутренняя высота помещения - расстояние от уровня чистого пола до низа несущей конструкции перекрытия. Внутренняя высота измеряется от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или постройки. При разной высоте помещений на этаже она измеряется в каждом из этих помещений. Высоту помещений, имеющих своды, определяют в двух местах: от пола до пяты свода и от пола до шельги свода. *Пятой свода* называется плоскость, проходящая в том месте, 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).

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

Высота здания используется для определения строительного объема. Строительный объем является суммой объемов надземной и подземной частей здания. Высота для определения строительного объема надземной части составит:

$$H1 = H - (h1 - h2),$$

где H - расстояние от уровня земли до верха покрытия; $h1$ - расстояние от уровня земли до низа оконного проема (измеряется снаружи здания);

$h2$ - расстояние от уровня чистого пола первого этажа до низа оконного

проема (измеряется внутри здания).

Высота для определения строительного объема подземной части h_3 - это расстояние от уровня чистого пола первого этажа до уровня чистого пола подвала или цокольного этажа. Обычно это измерение можно проводить в помещении, где располагается лестница.

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

В зданиях с односкатной крышей высота измеряется по нижнему скату.

Все размеры высот обозначаются с точностью до 0,01 м.

Определение объемов здания, помещения

В соответствующих разделах «Исчисление площадей и объемов» инвентаризационно-технических форм площадь строения определяется с округлением до 0,1 м², а объем - с округлением до 1 м³.

При определении строительного объема здания, помещения необходимо руководствоваться Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ.

В указанной инструкции приведены основные правила вычисления объемов.

1. *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. *Балкон* - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время. *Терраса* - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом. *Проветриваемое подполье в зоне вечной мерзлоты* - открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.

2. Объем здания с чердачным перекрытием определяется путем умножения его площади, подсчитанной по размерам внешнего очертания стен здания выше цоколя, на высоту здания. Высота здания принимается от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия.

3. Объем здания без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения здания 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.

4. 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.

5. В объем здания должны также включаться объем эркеров, тамбуров и других частей здания, увеличивающих его объем и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши. Эркер - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

10. 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.

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

12. Эркеры и переходы включаются в объем здания и оцениваются совместно с основным зданием.

13. Лоджии и ниши в наружных стенах не исключаются из объема здания. *Лоджия* - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

При определении строительного объема общественных зданий и сооружений необходимо руководствоваться правилами СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения», при определении объема жилого многоквартирного здания - Сводом правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,00$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов 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, проектируемых для строительства на вечномерзлых грунтах. *Световой карман* - помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

Световой фонарь - остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

Термины и определения

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Дорога - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности - упорядоченная система записей, содержащих в них сведения об объектах недвижимости и являющихся доказательством существования учетного объекта в фиксированном составе ,границах, назначении, принадлежности и других технических характеристиках на определенную дату.

Литера - буквенное обозначение зданий, строений и сооружений в инвентаризационно-технической документации.

Земельный участок как объект права собственности и иных

предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Полоса отвода федеральной автомобильной дороги - неотъемлемая часть автомобильной дороги. В полосу отвода автомобильных дорог входят и земельные участки, необходимые для защитных лесонасаждений и устройств в местах, подверженных снежным и песчаным заносам и другим природным воздействиям.

Придорожные полосы федеральных автомобильных дорог общего пользования - прилегающие с обеих сторон к полосе отвода указанной дороги участки земли шириной не менее 50 метров каждый, считая от границы полосы отвода.

Федеральные автомобильные дороги общего пользования - внегородские автомобильные дороги, которые являются государственной собственностью Российской Федерации.

Техническая инвентаризация объектов недвижимости - комплекс работ по определению конструкции, положению на местности по отношению к

постоянным ориентирам, материал, протяженность и другие характеристики объекта учета. Результаты технической инвентаризации отражаются в Техническом паспорте объекта учета.

Государственный технический учет объектов недвижимости - деятельность специализированных государственных органов (организаций) по ведению Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности.

Имущественный комплекс - совокупность объектов недвижимого имущества и используемого в технологическом процессе внутреннего и внешнего производственного оборудования, расположенных в границах определенного земельного участка.

Производственно-технологический комплекс - совокупность технологически и организационно взаимосвязанных объектов (недвижимых и движимых), используемых в производственной деятельности организации и обеспечивающих непрерывный производственный процесс.

Техническая документация - обобщающее название Технического паспорта, Выписки из Технического паспорта и Сводной технической документации на имущественный комплекс или производственно-технологический комплекс.

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес Инвентарный номер Кадастровый номер Литера	
---	--

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

N на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

N п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ _____					
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства					
Руководитель (уполномоченное лицо)	Ф.И.О.	Дата подпись	Адрес объекта _____ _____ _____	Лист _____ Листов _____ Масштаб 1: _____	

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	N точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

N на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Энергоснабжение (кв.м)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ _____ поэтаж. план объекта индивидуального жилищного строительства Руководитель (уполномоченное лицо) _____ Ф.И.О. _____ Дата _____ Адрес объекта _____ Лист _____ Листов _____ Масштаб 1: _____				
---	--	--	--	--

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в том числе кв.м			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м	Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
						общая площадь жилого помещения	из нее					
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись

