**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации Забайкальский аграрный институт-филиал ФГБОУ ВО**

**«Иркутский государственный аграрный университет**

**имени А.А. Ежевского»**

Технологический факультет

Кафедра землепользования и кадастров

**Методические указания по изучению дисциплины**

**Техническая инвентаризация объектов недвижимости**

**и выполнению самостоятельной работы**

направления подготовки

21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Чита 2015

УДК

«Методические указания по изучению дисциплины Техническая инвентаризация объектов недвижимости и выполнению самостоятельной работы» для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»/ Забайкальский аграрный институт – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского»;/ сост. Шевченко Ю.С. – Чита: ЗабАИ, 2015. – 22 с.

Составитель: к.т.н., доцент кафедры землепользования и кадастров

Ю.С. Шевченко

Рецензент: ст. преподаватель Цынгеев Б.Б.

Утверждено Методической комиссией технологического факультета ЗабАИ

«13» ноября 2015 г., протокол №4

Рассмотрены основные сведения по технической инвентаризации объектов недвижимости в приложении к изучению специальности «Землеустройство и кадастры». Рассмотрены общие положения и принципы данной инвентаризации, правила и порядок инвентаризации земельного участка, зданий, сооружений и других объектов, правила ведения инвентарного дела.

**© Ю.С. Шевченко, 2015**

**© ЗабАИ, 2015**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1 ПОНЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

2 ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Особенности проведения технического учета и технической инвентаризации.

2.2 Организация, состав и порядок ведения работ

2.3 Правила и порядок получения данных по состоянию земельного участка.

2.4 Составление технического паспорта на домовладение.

3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

3.1. Правила и порядок получения данных по состоянию здания

3.2 Съемка зданий и помещений, земельных участков.

4 ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

4.1 Инвентаризация объектов внешнего благоустройства

4.2 Правила и порядок составления технического паспорта на объекты внешнего благоустройства

5 ВЕДЕНИЕ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА

5.1 Учет, регистрация и определение стоимости инвентарных объектов

5.2 Общие принципы формирования инвентарного дела

Литература

ВВЕДЕНИЕ

В современной системе государственного регулирования использования земельных ресурсов, объектов недвижимого имущества особое место занимает Государственный кадастр недвижимости (ГКН). Так как ГКН – это федеральный государственный информационный ресурс, его основное назначение – организация оборота прав, зарегистрированных в *Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).*

Правовую основу регулирования учетно-технической документации составляют Конституция Российской Федерации и кодексы РФ: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный, Градостроительный, Жилищный, а также Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости,

Недвижимое имущество (недвижимость) – имущество, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом.

В соответствии с законодательством РФ под объектами недвижимости понимаются все объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Основу объекта недвижимости составляют земельные участки. К недвижимым вещам отнесены также здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, [объекты незавершенного строительства](http://pandia.ru/text/category/obtzekti_nezavershennogo_stroitelmzstva/), предприятия как имущественные комплексы, а также участки недр, лесонасаждения, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, то есть все, что прочно связано с землей (ст.130 Гражданского кодекса РФ). Все объекты недвижимого имущества должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

Недвижимое имущество – это составная часть национального богатства страны, учетом которого и соответствующим налогообложением занимается государственный кадастр недвижимости с помощью ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним(ЕГРП), регистрирующего объекты недвижимого имущества.

Система управления недвижимым имуществом включает технический учет зданий и сооружений на территориях городов и других населенных пунктов, промышленных и зон иного назначения, т.е. определение состава, состояния, стоимости этих объектов и учет их принадлежности. При этом существенной частью работ по технической инвентаризации является регистрация строений в соответствии с признаками правовой принадлежности, что позволяет упорядочить правовые  [взаимоотношения](http://www.pandia.ru/text/category/vzaimootnoshenie/) [владельцев](http://www.pandia.ru/text/category/vladeletc/) строений с соответствующими учреждениями, регулирующими застройку городов.

На основе технической инвентаризации определяются амортизационные отчисления, производится страхование строений, устанавливаются страховые [взносы](http://www.pandia.ru/text/category/vznos/) по ним и возмещения, исчисляются налоги и пр.

Таким образом можно сказать, что *техническая инвентаризация – это единая структура организаций, производящих инвентаризацию объектов*.

Вопросы:

Что составляет правовую основу регулирования учетно-технической документации?

Что определяется на основе технической инвентаризации?

Дайте понятие недвижимого имущества.

Земельные участки подлежат технической инвентаризации? Если да – почему, если нет – почему.

1 ПОНЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Техническая инвентаризация – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов и изменении этих показателей. В более полном формате техническая инвентаризация объектов недвижимости (ТИОН) заключается в получении информации об объекте недвижимого имущества, в части его технических характеристик, стоимости, амортизационных отчислений, а именно, в проверке и определении на конкретную дату наличия, местоположения, назначения, фактического использования, состава, состояния и стоимости объекта. Объектами являются комплексы зданий и сооружений, отдельно стоящие здания и сооружения, как завершенные, так и не завершенные строительством, а также самовольно возведенные, бесхозные и разрушенные здания и сооружения.

С одной стороны данная работа является основанием [бухгалтерского учета](http://pandia.ru/text/category/buhgalterskij_uchet/). С другой - основанием для проведения государственного технического учета объектов градостроительной деятельности. С этой точки зрения основной задачей ТИОН является определение количества, местоположения относительно друг друга, технических характеристик и состояния ([физического износа](http://pandia.ru/text/category/fizicheskij_iznos/)) и инвентаризационной стоимости недвижимости.

По характеру и объему работ ТИОН разделяется на основную (первичную) и текущую.

*Основной (первичной или первоначальной)* называется инвентаризация, осуществляемая для получения учетно-технических данных об объекте. Такая инвентаризация осуществляется путем обследования, съемки и технического описания объекта с составлением инвентаризационно-технической документации.

*Текущей (плановая, внеплановая)* инвентаризацией является регистрация текущих изменений в составе, состоянии и стоимости строений, учтенных при основной инвентаризации, и производится после капитального ремонта, перепланировки, возведении или сносе строений, а также по другим причинам, вызывающим изменения в учетно-технических характеристиках.

По организационно-технологическому признаку инвентаризационно-технические работы подразделяются на полевые (натурные) и камеральные.

К полевым (натурным) относят обследование со съемкой строений и сооружений с их территориями, к камеральным – обработку данных натурных измерений и обследования и составление по ним исполнительной инвентаризационно-технической документации, регистрации этой документации в ОТИ (проведение технического учета в виде присвоения инвентарных и реестровых номеров).

Инвентарный номер определяют по данным записи в инвентарной книге, номер реестра – по номеру регистрации в реестровой книге ОТИ. Инвентарный и реестровый номера проставляют на титульном листе технического (кадастрового) паспорта и инвентарного дела.

2 ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Особенности проведения технического учета и технической инвентаризации.

Учет объектов технической инвентаризации проводится по следующим направлениям:

1. Здания, к которым относятся жилые и нежилые строения гражданского и производственного назначения.

2. Объекты внешнего благоустройства, а именно: проезды, площади, мосты, зеленые насаждения и др.

3. Объекты передающих устройств: сооружения водо-, тепло - и электроснабжения, канализации, связи, нефте - и газопроводов и др.

4. Объекты электротранспорта: сети и сооружения, обеспечивающие движение трамвая и троллейбуса, парки и депо для их обслуживания.

В соответствии с действующим законодательством, недвижимые объекты, подлежащие техническому учету, должны быть прочно связаны с землей и иметь целевое назначение, а именно:

–  разрешительную документацию на строительство и акт ввода в эксплуатацию данного объекта;

–  отвод земельного участка под строительство.

Например: водовод, теплотрасса, школа, больница, жилые дома и т. п.

Единицей технической инвентаризации и учета является инвентарный объект:

–  отдельно расположенное здание или сооружение; коммуникации; объект внешнего благоустройства;

–  комплекс – совокупность зданий, хозяйственных строений и/или сооружений, связанных общим назначением и находящихся на обособленном земель ном участке.

При проведении технической инвентаризации на каждый объект составляется технический паспорт, к которому прилагаются:

–  горизонтальные (в том числе поэтажные) планы, продольные и поперечные разрезы строений или сооружений;

–  инвентарный план (план территории) с ситуацией, составляющий объект инвентаризации;

–  абрисы и другой полевой материал.

2.2 Организация, состав и порядок ведения работ

*Инвентаризация объектов недвижимости.*

ТИОН осуществляется на основании [договора подряда](http://pandia.ru/text/category/dogovora_na_podryad/), заключаемого ОТИ с правообладателем или органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о проведении технической инвентаризации. Состав работ следующий:

1. Подготовительный этап:

–  ознакомление с документами, имеющими прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации);

–  определение количества экспертного персонал;

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

–  заключение договора с заказчиком на проведение (первичной) технической инвентаризации здания.

1. Рабочий этап:

–  изготавливаются рабочие чертежи, планы, схемы;

–  определяются примерные объемы работ и согласовываются с заказчиком сроки сдачи исполненной учетно-технической документации;

–  проводятся натурные работы на объекте учета: обследование и обмер объекта с описанием их конструктивных элементов и определением физического износа, составляются абрисы;

–  в камеральных условиях вычерчивается: инвентарный план территории; план, а при наличии конструктивных особенностей – разрезы здания или/и сооружения; заполняются данными учета разделы технического паспорта;

–  проверяются, согласовываются и принимаются выполненные исполнителем работы;

–  материалы технической инвентаризации регистрируются в архиве ОТИ.

На каждый объект составляется Технический паспорт.  Вся документация комплектуется в инвентарное дело, которому присваивается отдельный инвентарный и реестровый номера.

*Инвентаризация земель.*

При инвентаризации земель составляется Кадастровый паспорт, содержащий минимум характеристик и состоящий из двух страниц:

–  первая – с описанием объекта недвижимости,

–  вторая – ситуационный план.

Инвентаризации подлежат земли всех категорий, не используемые в сельскохозяйственном производстве.

Для проведения инвентаризации земель создаются комиссии, в состав которых включаются: представители Росреестра, представители природоохранного органа, архитектурно-градостроительной и санитарно-эпидемиологической службы, органов сельского и лесного хозяйства, представители [органов местного самоуправления](http://pandia.ru/text/category/organi_mestnogo_samoupravleniya/), а также собственники земли, землевладельцы, землепользователи и арендаторы или их представители. При необходимости к работе комиссии могут привлекаться представители других органов и служб.

Состав комиссии утверждается главой местной администрации.

При проведении инвентаризации выявляются:

–  соответствие документов, удостоверяющих права юридических лиц на землю, фактически используемым земельным участкам;

–  неиспользуемые либо используемые не по целевому назначению земельные участки;

–  нарушенные и отработанные земли, подлежащие рекультивации;

–  земли [лесного фонда](http://pandia.ru/text/category/lesnoj_fond/), не покрытые лесом, а также покрытые кустарником, малоценными лесными породами, расположенные за пределами пригородных зеленых зон и других особо охраняемых территорий.

В ходе инвентаризации земель устанавливаются их местоположение, площадь, качественное состояние, а также причины, приведшие к выявленным изменениям состояния земель.

По результатам проведенной инвентаризации земель на каждое [землепользование](http://pandia.ru/text/category/zemlepolmzzovanie/) заводится самостоятельное дело с обосновывающими расчетами, графическим материалом, данными по вычислению площадей и подписанным всеми членами комиссии актом проведения инвентаризации земель.

Утвержденные материалы инвентаризации земель являются основанием для перерегистрации прав на землю и внесения соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию.

*Межевание земель*

Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади. Оно осуществляется при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при покупке–продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков.

Межевание земель выполняют проектно-изыскательские организации, а также граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения этих работ.

Межевание земель включает:

–  подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;

–  полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) – опорных межевых знаков (ОМЗ) (ГГС является основой для всех видов геодезических и топографических работ. ОМС является геодезической сетью специального назначения, создаваемой для координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости (земельно-кадастровой документации), мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России);

–  полевое обследование границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков;

–  составление технического проекта (задания) межевания земель;

–  уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ;

–  согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;

–  сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;

–  определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;

–  определение площади земельного участка;

–  составление чертежа границ земельного участка;

–  контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ;

–  государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;

–  формирование межевого дела;

–  сдачу материалов в архив.

2.3 Правила и порядок получения данных по состоянию земельного участка

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию с предварительным согласованием мест размещения объектов и без этого согласования.

*Без предварительного согласования* мест размещения объектов предоставление земельных участков для строительства в собственность осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). С органом местного самоуправления заключается договор о развитии застроенной территории. Если участок предоставлен, проводится:

– работа по его формированию;

–  определение разрешенного использования земельного участка;

–  определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

*С предварительным согласованием* мест размещения объектов предоставление земельных участков для строительства осуществляется в аренду и в следующем порядке:

–  выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта (составляется акт, к которому прилагаются схемы расположения участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора, копия решения о предварительном согласовании или отказе места размещения объекта);

–  выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Все работы на земельном участке (включая и предпроектное обоснование) проводятся с учетом данных топографо-геодезических работ.

2.4 Составление технического паспорта

Техническая инвентаризация объекта недвижимости завершается составлением технического паспорта (см. Рис. 1 и 2) с заполнением всех его разделов, начиная с титульного листа:

Раздел I. Сведения о принадлежности.

Раздел II. Экспликация площади земельного участка. Графа 1. Заполняется на основании Свидетельств о праве собственности на землю или по другим землеотводным документам. Остальные графы заполняются по данным измерений и подсчета площадей.

Раздел III. Описание зданий и сооружений. Графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера), присвоенное зданию (строению) или сооружению на плане. Графа 2. Указывается назначение здания, сооружения (жилой дом, жилая пристройка, [веранда](http://www.pandia.ru/text/category/veranda/), сарай, душ, туалет и т. п.) (Приложение 1 к Инструкции). Графы 3, 4, 5 – данные измерений. Графы 6, 7, 8, 9, 10 – Приложение 2 к Инструкции.

Раздел IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений. Раздел заполняется в соответствии с разделом 4.5 Инструкции.

При проведении технической инвентаризации на каждый объект в ОТИ составляется технический паспорт, к которому прилагаются:

–  горизонтальные (в том числе поэтажные) планы, продольные и поперечные разрезы строений или сооружений;

–  инвентарный план (план территории) с ситуацией, составляющий объект инвентаризации;

–  абрисы и другой полевой материал.

Технический паспорт  отличается от кадастрового паспорта тем, что последний содержит минимум характеристик и состоит из двух страниц: 1 - с описанием объекта недвижимости; 2 - ситуационный план.

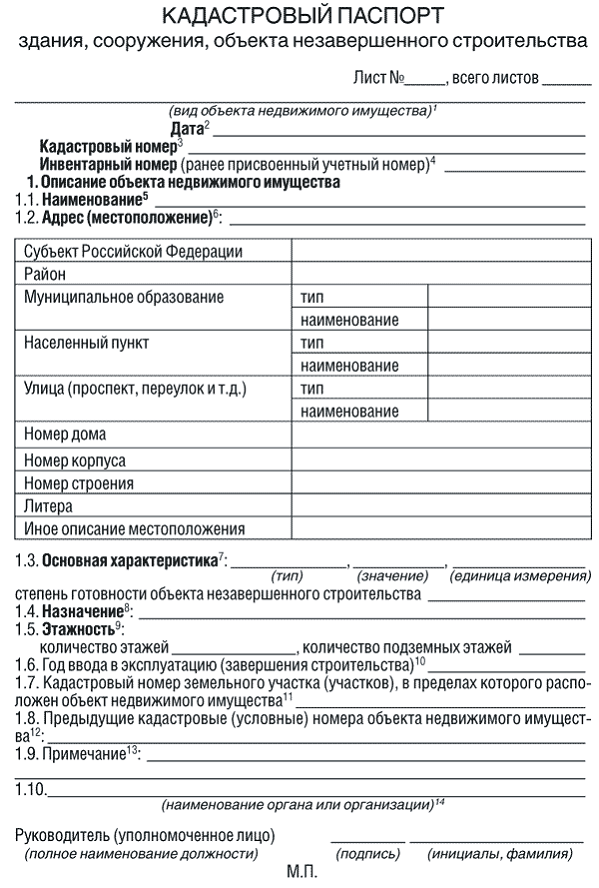


Рис.1. Шаблон первой страницы кадастрового паспорта

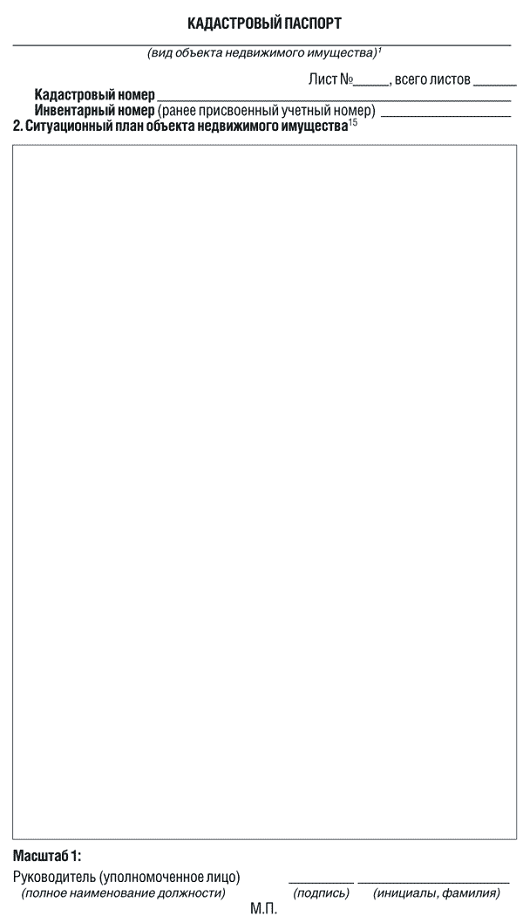


Рис.2. Шаблон второй страницы кадастрового паспорта

Что касается объектов жилищного фонда, то основой их государственного учета является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений (Постановление Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Вопросы:

Каковы особенности проведения технического учета и технической инвентаризации?

Что является основой государственного учета объектов жилищного фонда?

В чем состоит сущность технического паспорта на объект недвижимости?

Как получаются данные по состоянию земельного участка?

Зачем нужно межевание земель, и в чем оно выражается?

Каковы особенности инвентаризации объектов недвижимости?

3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

3.1. Правила и порядок получения данных по состоянию здания

Для инвентаризационных работ используются исполнительные строительные, геодезические и землеотводные материалы, технические проекты, сметы и другие чертежи, графики и т.д. (графические материалы выявляются в эксплуатационных организациях, в подразделениях [городского хозяйства](http://pandia.ru/text/category/gorodskoe_stroitelmzstvo_i_hozyajstvo/), а также в бюро технической инвентаризации). По этим материалам определяются границы инвентарных объектов и объемы работ. Составляется сметно-финансовый расчет, составляется график, заключается договор на проведение работ.

*Организация и проведение работ при первичной (основной) технической инвентаризации*:

Подготовительные работы:

–  ознакомление с правоустанавливающими документами;

–  заключение договора с ОТИ с заказчиком на проведение первичной технической инвентаризации здания, принявшим решение о проведении технической инвентаризации.

Составляющие объекта недвижимости:

–  [проектная документация](http://pandia.ru/text/category/proektnaya_dokumentatciya/) на строительство (реконструкцию),

–  исполнительной учетно-технической документации,

–  разрешения на ввод (акта ввода) здания в эксплуатацию.

Инвентаризация и паспортизация недвижимости

–  изучение материалов предыдущих обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;

–  определение количества персонала, необходимого для проведения технической инвентаризации в полном объеме в установленные договором сроки;

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

Организация и проведение работ при текущей (плановой, внеплановой) технической инвентаризации:

Текущая техническая инвентаризация проводится по заявке правообладателя объекта недвижимости при изменении его технических или качественных характеристик (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ.

Подготовительные работы при текущей технической инвентаризации объекта недвижимости осуществляются ОТИ в следующей последовательности:

–  ознакомление с правоустанавливающими документами;

–  заключение договора с заказчиком на проведение текущей технической инвентаризации объектов недвижимости;

–  изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;

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

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

При *определении технического состояния здания* *(строения)* проводится обследование, при котором осуществляют техническое описание всех его конструктивных элементов, включая и сетевое оборудование одновременно с описанием признаков их износа. Техническое описание строения делают на отдельном бланке в виде кратких характеристик его конструктивных элементов в объеме, предусмотренном для составления технической документации.

*Оценка физического износа*. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования здания понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального или инструментального обследования.

По данным о строении, полученным в результате обследования, подбирается в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости таблица аналогичного или близкого по характеристикам строения и выписываются в вышеприведенную форму удельные веса конструктивных элементов.

Удельный вес может быть подсчитан по данным из сметы проектно-сметной документации на строительство объекта, если выбрать стоимостные характеристики конструктивных элементов здания.

Например, стоимость сооружения фундамента 1,2 млн. руб., а общая стоимость возведения строения 6,6 млн. руб. Удельный вес фундамента получается равным 20% ((1,2/6,6) ∙ 100).

Для определения физического износа по признакам технического состояния конструктивных элементов строения, пристройки, службы или сооружения руководствуются:

–  для жилых зданий – Правилами оценки физического износа;

–  для нежилых строений – Методикой определения физического износа гражданских зданий.

3.2 Съемка зданий и помещений, земельных участков.

При инвентаризации зданий и сооружений съемка ведется с использованием обычных и лазерных рулеток. В процессе съемки составляется абрис внутренних помещений здания согласно имеющейся проектной документации.

На земельных участках используют геодезические приборы. В случае малой площади земельного участка (до 0,5 га) и при отсутствии геодезических приборов допускается производить измерения рулетками. При измерении высот надлежит пользоваться складными рейками, высотометрами, электронными рулетками.

Измерение границ участка осуществляется с одновременным обмером зданий, строений, сооружений, расположенных в границах земельного участка, начиная с фасада основного здания и перемещаясь слева направо по периметру участка до исходной точки.

Например, имеется отдельно стоящее здание колледжа, который является инвентарным объектом.

*Обмер здания*:

1. Наружный обмер. Обмер основных строений и пристроек к ним производится снаружи, а в основных строениях с основными пристройками и внутри. Измеряются, наносятся на абрис и включаются в площадь застройки все элементы: выступы, приямки и пр. Одновременно производятся и высотные измерения.

2. Внутренний обмер. В зданиях производятся измерения внутренних помещений. Измерения выполняются от отделанных поверхностей по периметру стен или перегородок на высоте 1,10–1,30 м от пола. Поэтажный план необходимо вычерчивать с показом окон, дверей и указанием размеров в уровне окон. Если нужно, например, в зданиях непрямоугольной формы, измеряются диагонали.

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 х 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.

*Составление абриса*. Абрис на строение состоит из двух частей: обмерной и описательной. Он является основанием для проведения камеральных работ и приобщается к инвентарному делу.

При составлении абриса и измерениях здания сначала проводится зарисовка в абрисе контура наружных элементов здания, включая пристройки, оконные проемы и т.д., затем – все измерения по всему периметру стен основного строения и пристроек (выступы более 10 см, а также ступени, крыльца измеряются и вносятся в абрис), при этом начальная точка измерения здания в абрисе отмечается нулем.

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

При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом (мансардой).

Вопросы:

Что используется для проведения инвентаризационных работ?

Как проводится съемка объектов недвижимости?

Что определяет стоимость объекта недвижимости?

Что такое износ объекта недвижимости и как он оценивается?

Как проводится первичная техническая инвентаризация?

Для чего нужна техническая инвентаризация объектов недвижимости?

4 ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

4.1 Инвентаризация объектов внешнего благоустройства

К элементам внешнего благоустройства относятся:

–  покрытие дворовых, пешеходных, транспортных и прочих земельных участков населенного пункта;

–  все имеющиеся зеленые насаждения;

–  здания и сооружения системы сбора и вывоза отходов;

–  средства и оборудование внешнего освещения и внешней рекламы;

–  технические средства регулирования дорожного движения;

–  здания и сооружения системы инженерной защиты территории;

–  малые архитектурные формы (павильоны, навесы, фонтаны, беседки, заборы, вазы и др.);

–  бытовое и коммунальное оборудование территории жилой застройки (мусоросборники, площадки для сушки белья, отдыха населения);

–  сооружения [водоснабжения](http://pandia.ru/text/category/vodosnabzhenie_i_kanalizatciya/) на объектах благоустройства (насосные станции возле [водоемов](http://www.pandia.ru/text/category/vodoem/) для полива, водоемы, гидранты, колодцы, пункты заправок водой поливочно-моечных машин и т.п.).

Инвентаризация объектов внешнего благоустройства предусматривает:

–  первичную техническую инвентаризацию объектов;

–  текущие инвентаризационно-оценочные работы для установления изменений за определенный период времени после первичной инвентаризации.

На объекты, имеющие одно административное название, но разделенные на участки, находящиеся на балансе разных городских структур, составляется единый паспорт с выделением участков, отражающих принадлежность конкретному землепользователю. Порядок финансирования и согласования таких паспортов определяет Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города.

Инвентаризация проводится на основе утвержденного ситуационного плана (масштаб 1:2000) и топоплана (масштаб 1:500) в два этапа.

На первом этапе устанавливаются площадь, границы и классификация объекта.

На втором этапе определяется качественное и количественное состояние элементов благоустройства.

На инвентаризационном плане показываются границы объекта и внешнюю ситуацию за границами, расположение объекта, плоскостные сооружения (например, дорожно-тропиночную сеть с учетом типов покрытий). Произошедшие на объектах изменения отражаются на плане и в паспорте, выполненном как на электронном носителе, так и в бумажном виде.

Исходные данные на проведение инвентаризации (ситуационный план, масштаб 1:2000) заказывают в органах архитектуры и градостроительства. Исходные данные по землеотводам выдаются территориальными службами Росреестра административных округов.

Инвентаризация проводится с использованием имеющихся геодезических материалов, проектов, чертежей топосъемки в М 1:500–1:1000 (в отдельных случаях 1:2000, например, на протяженных магистралях с одним или двумя типами насаждений).

Срок выполнения работ по технической инвентаризации объекта составляет один месяц. В отдельных случаях при наличии соответствующих обоснований срок выполнения работ определяется приказом руководителя БТИ.

4.2 Правила и порядок составления технического паспорта на объекты внешнего благоустройства

Документом, отображающим результаты технической инвентаризации объектов внешнего благоустройства, является  технический Паспорт, содержащий следующие сведения:

–  общие сведения, в т.ч. административно-территориальную принадлежность территории; указание ответственного землепользователя; установленный статус объекта; установленное функциональное назначение земельного участка;

–  схему расположения объекта в городе;

–  ситуационный план объекта (М 1:2000);

–  инвентаризационный план объекта в М 1:500, 1:1000, 1:2000 в зависимости от площади и однородности древесно-кустарниковых насаждений;

–  планировочное решение благоустройства (схему [генплана](http://pandia.ru/text/category/generalmznie_plani/));

–  архитектурно-художественную характеристику объекта и его окружения, особенности ландшафта и озеленения;

–  здания и сооружения; плоскостные сооружения, дорожно-тропиночную сеть;

–  элементы озеленения и таблицы зеленых насаждений;

–  МАФ (малые архитектурные формы) и элементы благоустройства;

–  элементы организации рельефа, системы функционального обеспечения, системы обеспечения [охраны природы](http://pandia.ru/text/category/ohrana_prirodi/) и микроклиматического комфорта;

–  сведения о проведении [ремонтных работ](http://pandia.ru/text/category/remontnie_raboti/).

Паспорт должен иметь кодовый номер, который заносится в соответствующий Реестр (например, Реестр зеленых насаждений) при внесении сведений по проведенной инвентаризации.

Паспорт территории утверждается балансодержателем (фактическим землепользователем) территории в установленном порядке и подлежит постоянной корректировке.

Вопросы:

Отличается ли инвентаризация объектов внешнего благоустройства от инвентаризации недвижимого имущества?

Корректируется ли технический паспорт на объекты внешнего благоустройства?

Что отображает итоговые результаты технической инвентаризации?

Что такое инвентаризационный план?

5 ВЕДЕНИЕ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА

5.1 Учет, регистрация и определение стоимости инвентарных объектов

Инвентарный объект с соответствующей стоимостью является единицей учета основных средств (т.е. части имущества, используемой в качестве средств труда при выполнении трудовой деятельности). Каждому инвентарному объекту недвижимого имущества, а также инвентарному объекту движимого имущества присваивается уникальный инвентарный порядковый номер (далее – инвентарный номер) независимо от того, находится ли он в эксплуатации, запасе или на консервации.

Номер, как правило, состоит из восьми знаков: первые три знака обозначают субсчет, четвертый – группу и последние четыре знака – порядковый номер предмета в группе. По тем субсчетам, по которым не выделены группы, четвертый знак обозначается нулем.

Присвоенный инвентарному объекту номер должен быть обозначен на нем путем прикрепления металлического жетона, либо нанесен краской, или каким-либо иным способом.

Инвентарный номер, присвоенный объекту основных средств, сохраняется за ним на весь период его нахождения в данной организации. Инвентарные номера списанных с бухгалтерского учета объектов основных средств не присваиваются вновь принятым к бухгалтерскому учету объектам в течение пяти лет по окончании года списания.

Основанием для определения инвентарной стоимости объектов и зачисления их в состав основных средств является Акт приемки, удостоверяющий полную готовность объекта к эксплуатации. В Акте указываются объем, производственная мощность, производительность, площадь, параметры, характеризующие объект, готовность его к эксплуатации, качество выполненных работ, наличие недоделок, сроки их устранения.

Учет основных средств по объектам ведется бухгалтерской службой с использованием следующих инвентарных документов:

– карточки учета объекта основных средств;

– карточки группового учета объектов основных средств;

– книги учета объектов основных средств.

В инвентарной карточке (инвентарной книге) отражаются:

–  основные данные об объекте основных средств, сроке его использования;

–  способ начисления амортизации;

–  отметка о неначислении амортизации, если она имеет место;

–  сведения об индивидуальных особенностях объекта.

5.2 Общие принципы формирования инвентарного дела

Для хранения инвентаризационно-технической документации на объекты градостроительной деятельности в организации технической инвентаризации предусматривается архив. Материалы, поступающие в архив, оформляются в установленном порядке.

Основной единицей хранения документов является инвентарное дело или иные инвентаризационно-технические материалы.

В результате основной (первичной) инвентаризации объекта инвентарное дело может быть сформировано из технического паспорта и приложений к нему. Впоследствии дело может дополняться материалами текущей инвентаризации и копиями правоустанавливающих документов, касающихся правообладателей объекта учета.

Инвентарное дело на объект состоит из трех групп документов:

1 - материалов последней инвентаризации;

2 - правоустанавливающих документов или копий с них;

3 - абрисов, журналов подсчета площадей, технических документов предыдущей инвентаризации.

Данная документация является основанием для регистрации прав на объект недвижимого имущества.

Вопросы:

Единицей учета чего является инвентарный объект с соответствующей стоимостью ?

Какая документация служит основанием для регистрации прав на объект недвижимого имущества?

Учет чего включают инвентарные документы?

Что является основанием для определения инвентарной стоимости объектов и зачисления их в состав основных средств?

Что удостоверяет Акт приемки?

Литература

Агапиева Р. И. Техническая инвентаризация объектов недвижимости. – СПб:, 2012.