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

Вопросы:

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

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

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

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

Она представляла большое значение для регулирования финансовой системы, системы налогов. Полученные «писцовые» книги представляли собой акты дальнейшего закрепощения крестьян. Инвентаризацией поместного земельного фонда, регистрацией вотчин и т.д. ведал Поместный приказ. В итоге перестройки приказной системы управления Петром I в 1721 г. была организована Ревизионная Коллегия, круг деятельности которой был законодательно определен довольно четко. Во второй половине XVIII в. осуществлялось так называемое «генеральное межевание земель». Подобное межевание продолжалось около 90 лет, во время которых в инвентаризационные материалы добавлялись текущие изменения. Однако эта информация осталась почти неразработанной и лишь в советское время стала предметом исследования историков-марксистов. В 40-х г.г. XIX в. совершались работы по земельному устройству государственных крестьян и разработке планов земельных имуществ, просчитана доходность земель, промыслов, лесов и т.п. Но данные эти не обновлялись внесением текущих изменений и по прошествии времени потеряли свое значение.

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

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

Окончательная система инвентаризации в дореволюционной России оформилась во время царствования Петра I, учёт недвижимости был налажен довольно хорошо, и занимались этим сразу несколько ведомств. Начиная со времён Петра I и до отмены крепостного права, инвентаризация земель и строений проводилась, в основном, для целей учёта и совершения сделок. И лишь после отмены крепостного права её значимость усилилась для налогообложения. Далее последовала Октябрьская революция. Она внесла существенные коррективы в техническую инвентаризацию. После передела собственности ещё десять лет не существовало чёткой системы учёта: что, кому и на каких правах принадлежит. 21 мая 1927 года Экономическое совещание РСФСР приняло постановление «Об утверждении Положения по инвентаризации имущества местных Советов», которым предусматривалось создание бюро технической инвентаризации (БТИ). Согласно данному документу технической инвентаризации подлежали земельное имущество, лесные и рыбные угодья, месторождения недр, сооружения (водопроводные, канализационные сети, плотины), здания жилые и нежилые, а также оборудование и инвентарь. Возник процесс создания специализированных организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию по единой методике, призванной придать работе БТИ целостность и единообразие. Именно с этого времени началась история российской службы технической инвентаризации.

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

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

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

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

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

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

История российской отрасли технической инвентаризации началась в 1927 году. Именно с того времени вновь созданная организация государственного учёта и промышленной инвентаризации приступила к реализации своих основных действий — к сбору и составлению в актуальном состоянии базы сведений о составе, техническом состоянии и оценки объектов недвижимости. В решении Экономического Совета РСФСР 21 мая 1927 г. предусматривалось выполнение государственного учета по единой методике всеми службами технической инвентаризации, объединёнными в единую систему. Систематизация имущества должна была обеспечить выявление его принадлежности, воссоздание по основным признакам, определение технического состояния. Результаты данной работы позволяли учитывать цену имущества в общем соотношении народного хозяйства; устанавливать количества ежегодных амортизационных отчислений с оценки имущества; удовлетворять потребности общественного хозяйства в инвентаризационной информации.

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

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

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

В дальнейшей истории технической инвентаризации можно выделить следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

В конце 80-х – середине 90-х годов прошлого века была полностью разрушена целостная система органов технической инвентаризации, а так же прекращена методологическая и методическая работа. Это произошло в связи с либеральными концепциями, определяющими экономическую политику государства. Итогом стало то, что со стороны местного самоуправления полностью было прекращено финансирование проведения плановой технической инвентаризации. Таким образом, объем налоговых поступлений в местные бюджеты снизился, и эта тенденция сохранилась и сегодня. Только в 1985 году интересы государства вышли за пределы города. На селе началось масштабное строительство жилых и общественных зданий, который необходимо было учесть в том числе и для целей уплаты налогов - средств в казну. Согласно постановлению консультации Министров СССР «О порядке национального учёта жилищного фонда» отрасли технической инвентаризации в 1985 году начали с учёта и регистрации жилищного фонда в сельской местности. Строения коллективного фонда были проинвентаризированы в поставленные правительством сроки, а вот дома, находящиеся в личной собственности у сельских жителей, были учтены не целиком, поскольку работы были проведены в условиях ограниченных бюджетных вложений.

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

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

Последовавшая в 90-е годы перестройка общественно-государственной системы, упразднение Минжилкомхоза РСФСР, исполкомов советов народных депутатов и их общественно-коммунальных органов управления на местах привели к развалу государственной системы промышленной инвентаризации жилого фонда, реализовываемой БТИ

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

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

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

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

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

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

По сведениям БТИ, тщательно и технически компетентно проведенная инвентаризация зданий и сооружений, как правило, увеличивает налогооблагаемую базу на 40-60 процентов, в итоге чего создается прочная материальная база, в том числе для решения вопросов экономического развития территорий.

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

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

Деятельность БТИ, осуществляющих техническую опись и регистрацию объектов на городском и региональном уровне, сообразовывают соответствующие структуры республиканского, краевого, местного значения.

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

Действующие единая система и последовательность государственного учета жилищного фонда, принятые постановлением Правительства РСФСР от 22 февраля 1985 г. N 264-р, предписывают, что учет жилищного фонда независимо от его принадлежности производится организациями технической инвентаризации на базе регистрации и технической инвентаризации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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