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

Вопросы:

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

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

Первичная техническая инвентаризация объектов капитального строительства заключается:

- в выявлении наличия объектов капитального строительства и их местоположения на земельном участке;

- в описании объекта капитального строительства по основным признакам;

- в установлении внутренних и наружных размеров, площадей и объемов объектов капитального строительства;

- в определении экономических характеристик, в том числе инвентаризационной стоимости объекта капитального строительства;

- в выявлении возможных противоречий между техническими документами и фактическим состоянием объектов капитального строительства.

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

1. гарантийное письмо (для юридических лиц) или заявление (для физических лиц);
2. распорядительный документ о выделении земельного участка;
3. разрешение на строительство;
4. ситуационный план земельного участка;
5. проект (архитектурно-строительная часть), утвержденный в установленном порядке;
6. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
7. документ, удостоверяющий личность;
8. при необходимости: документы, подтверждающие право действовать от имени другого лица.

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

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

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

В ходе подготовительных работ рекомендуется:

- составить эскиз инвентарного плана объекта (абрис без цифр промеров);

- заготовить выкопировки поэтажных планов (из исполнительной документации или плана, составленного при предыдущей инвентаризации), без указания цифр промеров;

- составить ведомость инвентаризационно-технических работ, подлежащих выполнению, определить порядок и последовательность работ, составить график;

- уточнить перечень признаков износа, подлежащих фиксации, согласовать условные знаки по их обозначению в акте обследования;

- заготовить необходимое количество бланков актов технического обследования;

- приобщить к делу справку владельца об учетной стоимости (балансовой или иной) инвентарного объекта на дату, наиболее близкую к моменту начала инвентаризации;

- снять копии правовых документов, устанавливающих лиц, ответственных за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации.

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

Перед началом работ производится инструктаж по технике безопасности.

На выполнение особо опасных работ должен оформляться наряд-допуск.

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

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

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

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

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

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

Этапы работ при первичной инвентаризации:

1. Съемка земельного участка.

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

Для проведения съемки земельного участка должны быть максимально использованы имеющиеся графические планы территорий, материалы геодезических съемок или аэрофотосъемки.

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

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

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

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

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

Для обеспечения точности съемки необходимо соблюдать следующие правила:

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

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

Для проведения инвентаризации большемерных территорий следует применять теодолитную съемку.

В процессе съемки территории должны быть:

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

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

- измерена протяженность границ участка и отдельных его частей (угодий, замощений и т.п.);

- выявлены адрес и владелец основного строения;

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

- произведено съемочное описание и определение износа служебных строений и надворных сооружений.

Каждому строению, пристройке и сооружению присваивается литер.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результаты натурной съемки заносятся в абрис и полевые журналы.

Перечерчивание абриса в камеральных условиях не допускается.

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

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

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

Съемочное описание выполняется на полях или на обратной стороне абриса.

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

Абрис должен быть подписан исполнителем и проверяющим.

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

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

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

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

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

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

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

Чертеж должен быть сориентирован стрелкой по странам света.

План земельного участка оформляется штампом.

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

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

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

Для обеспечения точности необходимо соблюдать следующие требования:

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

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

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

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

2. Съемка зданий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Внутренняя высота измеряется от пола до потолка в одном из помещений каждого типового и цокольного этажа (подвала). В холодных пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и цокольных этажах также замеряется заглубление пола относительно поверхности земли или отмостки. При разной высоте помещений на этаже она должна быть измерена в каждом из этих помещений.

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

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

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

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

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

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

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

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

*N = 0,75 x К,*

где *N* - допустимое отклонение в см; *0,75 -* коэффициент допустимой ошибки; *К* - количество суммируемых внутренних замеров (в т.ч. и измерений толщины стен и перегородок).

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

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

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

Основными характеристиками в описании являются:

- для фундаментов - материал и конструкция. В деревянных зданиях при столбчатом фундаменте - материал цоколя (забирки);

- для стен - материал и толщина. Толщина кирпичных стен указывается в сантиметрах. Для стен, рубленных 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.

3. Вычерчивание поэтажного плана.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поэтажный план должен быть оформлен угловым штампом.

4. Составление экспликации к поэтажным планам.

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

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

В площадь помещения необходимо включать:

- площадь арочного проема шириной не менее 2 м;

- площадь ниш, доходящих до пола и высотой не менее 1,8 м;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем строения должен исчисляться по частям, если эти части отличаются друг от друга по очертанию, конфигурации и по другим конструктивным особенностям. При 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.

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

6. Определение технического состояния и физического износа инвентарного объекта

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

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

Итоговой оценкой технического состояния объекта является показатель физического износа.

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

Техническое состояние зданий, сооружений и передаточных устройств, входящих в состав инвентарного объекта, определяется путем обследования в натуре и документальной фиксации выявленных признаков износа в акте обследования.

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

- на основное строение;

- на общеплощадочные служебные строения (ограждение, сараи, гаражи и другие строения, обслуживающие основное строение и поименованные в экспликации);

- строения и передаточные устройства водоснабжения;

- строения и передаточные устройства канализации;

- строения и передаточные устройства теплоснабжения (котельная, тепловой пункт, сети);

- строения и передаточные устройства электроснабжения (трансформаторные подстанции, кабельные и воздушные сети);

- строения и сооружения дорожно-мостового хозяйства;

- строения и сооружения благоустройства.

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

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

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

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

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

- фундаменты и опорные конструкции;

- рабочие (несущие) конструкции. Для зданий - каркас, несущие стены, перекрытия. Для передаточных устройств - конструкции этих устройств (трубопроводов, кабелей и др.);

- ограждающие конструкции;

- защитные покрытия и кровли;

- конструкции обустройства (балконы, ограждения, козырьки, навесы);

- рабочие поверхности конструктивных элементов, в т.ч. отделочные слои.

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

Если внутренние границы не установлены и расчет стоимости отдельных строений по этой причине становится невозможным, то инвентарный объект обследуется как одно строение. Соответственно стоимость отдельных частей не определяется, а рассчитывается стоимость всего инвентарного объекта в целом.

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

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

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

Акт технического обследования должен позволять:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Определение стоимости инвентарного объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Регистрация зданий гражданского назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Документы, необходимые для адресной регистрации объекта:

• для юридических лиц - гарантийное письмо, для физических лиц - заявление;

• распоряжение о предоставлении земли для строительства или реконструкции объекта;

• договор аренды земельного участка;

• разрешение на строительство;

• Градостроительное заключение;

• заключение территориального подразделения Архитектуры о присвоении объекту недвижимости адреса.

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

9. Составление технического паспорта.

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

При проведении первичной технической инвентаризации составляется *технический паспорт* объекта капитального строительства. Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее именуется – Единый государственный реестр). Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Формирование инвентарного дела.

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

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

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

Все материалы инвентарного дела рекомендуется разделять на три группы документов:

- материалы последней по хронологии инвентаризации;

- правоустанавливающие документы и копии с них, зарегистрированные в книге регистрации;

- полевые и расчетные материалы.

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

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

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

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

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

Все выявленные ошибки и неточности должны вноситься как текущие изменения.

1. **Оформление технического паспорта**

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

- сведения о местоположении объекта капитального строительства,

- периоде эксплуатации объекта капитального строительства,

- границах и обслуживающей объект капитального строительства площади земельного участка,

- составе здания,

- учетно-технических характеристиках, необходимых для целей учета и составления отчетности по данному классу объектов,

- стоимости и износе объекта капитального строительства в целом и его составляющих,

- учетном фонде (форме собственности),

- владельцах объекта капитального строительства и доле их затрат на содержание и эксплуатацию,

- ограничениях распоряжения объекта капитального строительства.

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

- адресные данные - по абрису и инвентарному плану;

- народнохозяйственное назначение - по классификации;

- дата постройки - по акту технического обследования или на основании одного из следующих документов: акта приемки основного строения в эксплуатацию; справки органа архитектуры города (района); справки краевого (областного) архива; справки статистического органа, составленной на основании отчетности по капитальному строительству; справки застройщика; справки владельца;

- объемно-планировочное решение - по абрису земельного участка и абрисам строений. Примеры объемно-планировочных решений: гостиница "Белгород" - моноблок, телебашня - точечный объект, типовой одноэтажный универсам - плоский объект, и т.д.;

- данные о земельном участке - из сопоставления инвентарного плана и землеотводных документов;

- состав объекта - по экспликации к инвентарному плану;

- учетно-технические характеристики - по экспликациям к инвентарному плану и планам строений;

- стоимостные характеристики и данные об износе - из сводной ведомости;

- принадлежность объекта - по книге регистрации.

*Особенности заполнения отдельных позиций технического паспорта:*

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

- акта приемки основного строения в эксплуатацию;

- справки органа архитектуры города (района);

- справки краевого (областного) архива;

- справки статистического органа, составленной на основании отчетности по капитальному строительству;

- справки застройщика;

-справки владельца.

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

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

Сокращенное обозначение вводится с целью упрощения статистических выборок.

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

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

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

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

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

7. Фонд (форма) собственности и доля владельцев в расходах на содержание и эксплуатацию инвентарного объекта вносится в паспорт из книги регистрации. вносится в паспорт из книги регистрации. Если размер участия владельцев в расходах указан в книге регистрации не в идеальных, а в реальных долях (к примеру, помещение площадью 50 кв. м находится у владельца в собственности и он является совладельцем здания по договору), то в разделе "Г" должна быть указана соответствующая характеристика здания (к примеру, общая площадь 1000 кв. м).

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

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

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

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

1. Раздел Общие сведения об объекте.

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

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

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

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

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

- в графе "Наименование собственника (владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта" указывается полное наименование юридического лица в соответствии с его учредительными документами (Ф.И.О. физического лица в соответствии с его паспортными данными), являющегося на дату составления технического паспорта правообладателем (собственником) линейно-кабельного сооружении связи;

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

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

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

- в графе "Примечание" указывается дополнительная информация.

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

- наименование линейно-кабельного сооружения связи;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Технический паспорт жилого дома* оформляется в следующем порядке:

1. Оформление титульного листа

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

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

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

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

2. Заполнение раздела "Общие сведения".

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

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

год постройки - указывается год ввода в эксплуатацию;

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

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

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

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

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

3. Заполнение раздела "Состав объекта"

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

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

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

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

- для зданий - общая площадь;

- для сооружений:

протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

объем (для объемных сооружений);

площадь (для площадных сооружений);

высота;

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

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

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

4. Заполнение раздела "Сведения о правообладателях объекта"

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

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

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

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

5. Заполнение раздела "Ситуационный план".

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

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

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

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

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

7. Заполнение раздела "Поэтажный план"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

графа 5 - указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

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

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

графа 8 - указывается площадь жилой комнаты;

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

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

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

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

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

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

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

9. Заполнение раздела "Отметки об обследованиях".

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

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

Расчетно-инвентаризационная ведомость состоит из трех форм:

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

форма 2. Техническое описание и определение физического износа;

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

Образцы вышеперечисленных инвентаризационных документов приведены в приложении к Теме 4.

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

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

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

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

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

В настоящее время формы статистического наблюдения достигли высокого уровня организации и практически решает все основные задачи, стоящие перед государственной статистикой. Работа по получению и контролю статистических данных выполняется городскими, областными и краевыми статистическими управлениями, а в отдельных случаях и центральными органами статистики. Методологическое руководство организацией статистического наблюдения, т. е. установление данных, которые надлежит получить, порядок, периодичность, место, время и способы их получения, осуществляется Росстатом.

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

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

по капитальным вложениям;

по строительству как отрасли народного хозяйства.

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

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

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

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

Правом быть застройщиком наделены все промышленные, сельскохозяйственные и транспортные предприятия, строительные, снабженческие и другие организации, а также министерства, ведомства и бюджетные учреждения, имеющие административно-хозяйственную самостоятельность. Застройщиками условно считают и такие предприятия, учреждения и организации, которые осуществляют капитальные вложения только на приобретение оборудования, машин и хозяйственного инвентаря без участия строительства. Они тоже выступают в качестве отчетных единиц в статистическом наблюдении.

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

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

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

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

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

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

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

- данные формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698;

- данные формы технического паспорта на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 г. № 244;

- данные форм "Технического паспорта домовладения" и "Технического паспорта здания (строения)" (приложения 11, 12 "Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации", утвержденной приказом Министерства по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 N 37);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общую площадь жилых помещений не включается площадь:

- лестничных клеток;

- занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами;

- отдельно стоящих кухонь, бань, сараев, беседок и т.п.