**ТЕМА 3. Понятие, объекты технической инвентаризации и учета, основные задачи, содержание и технология инвентаризации объектов капитального строительства. Виды технической инвентаризации объектов капитального строительства.**

Вопросы:

1. Основные понятия, объекты технической инвентаризации и технического учета: жилые и нежилые здания, помещения, сооружения, объекты внешнего благоустройства, объекты незавершенные строительством.
2. Задачи технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.
3. Определение состава объекта. Составление абриса, построение поэтажного плана (порядок составления, основные требования, условные обозначения).
4. Понятие первичной, плановой и внеплановой инвентаризации, их содержание.
5. **Основные понятия, объекты технической инвентаризации и технического учета: жилые и нежилые здания, помещения, сооружения, объекты внешнего благоустройства, объекты незавершенные строительством.**

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

Государственный технический учет объектов недвижимости заключается в проведении технической инвентаризации и определении принадлежности объектов недвижимости.

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

Порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости устанавливается уполномоченным исполнительным органом Российской Федерации. В настоящее время таким органом является Министерство экономического развития РФ.

Государственному техническому учёту и технической инвентаризации подлежат объекты недвижимости различных видов их использования:

1. Жилищный фонд:

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

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

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

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

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

- здания (часть здания) и сооружения санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма (санатории общего типа, санатории для родителей с детьми, санатории - профилактории, дома отдыха, пансионаты, базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря, курортные гостиницы, оздоровительные лагеря школьников, дачи дошкольных учреждений, туристские гостиницы, туристские базы, мотели, кемпинги, приюты и пр.).

- здания (часть здания) и сооружения физкультурно – спортивных сооружений (помещения для физкультурно - оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования, бассейны крытые и открытые общего пользования, спортивные залы, треки, ипподромы, катки, стадионы, тиры, манежи и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения культуры и искусства (помещения для культурно - массовой и воспитательной работы с населением, танцевальные залы, клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, филармонии, цирки, залы аттракционов и игровых автоматов, массовые библиотеки, музеи, выставочные залы, художественные галереи, лекционные залы, творческие мастерские, монастыри, храмы, дома культуры и пр.)

- здания и сооружения торговли (отдельно стоящие магазины, рыночные комплексы, встроенные и пристроенные помещения магазинов, салонов, павильонов, киосков и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения общественного питания (помещения ресторанов, кафе, кафетериев, столовых, буфетов, трактиров, баров, пекарен, кухонь и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения коммунально-бытового обслуживания (прачечные, химчистки, бани, приемные пункты, ремонтные мастерские, почтовые отделения, телефонные станции, телеграфы, жилищно-эксплутационные организации и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения организаций и учреждений управления (административные учреждения, офисные учреждения, конторы, нотариальные конторы, юридические консультации, полицейские участки, тюрьмы, исправительные учреждения; обороны, иностранных представительств и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения кредитно– финансовых учреждений (банки, биржи и пр.);

- здания (часть здания) и сооружения проектных и научных организаций (проектные организации, конструкторские бюро, научно-исследовательские институты и лаборатории и пр.).

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

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

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

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

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

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

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

10. Иные здания и сооружения - исторические памятники.

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

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

Определение объекта капитального строительства содержится в ст. 1 (п. 10) Градостроительного кодекса РФ, согласно которому к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек: киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца; навес — сооружение полузакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

Законодательных определений понятий «строения» и «объекты незавершённого строительства» нет. Термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Здания и сооружения - это специфическая разновидность недвижимости. Они отличаются своей неподвижностью, неотделимостью от земельного участка, на котором они возведены. Причем, располагаться они могут как на земле, так и под землей.

Как правило, создаются такие объекты в результате строительной деятельности, что предполагает завершенность работ по их возведению и готовность к использованию их по назначению.

К зданиям и сооружениям не относятся временные переносные строения облегченного сборно-разборного типа, у которых нет фундамента (павильоны, киоски, ларьки и т.д.). Конструктивно здания и сооружения рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют значительную художественную ценность (памятники истории, культуры и т.д.).

**Зданием** называют наземное строительное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное для определенного вида человеческой деятельности и отдыха, или архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, проживания, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, содержания животных.

Основным назначением зданий является пространственная организация бытовых, трудовых процессов и отдыха людей. Одним из примеров классификации зданий может служить следующая схема:



Рис. 1. Классификация зданий

Здания изучает наука Типология, классифицирующая архитектурные объекты в их сравнении и соотношении по общим признакам:

- функциональному назначению;

- типам;

- объемно-планировочным параметрам;

- закономерностям формообразования;

- градостроительным функциям и требованиям к ним;

- эксплуатационным качествам.

По *функциональному назначению* здания подразделяются на четыре основных группы, соответствующие основным видам человеческой деятельности: быту, труду и общественно-административной деятельности:

1. общественные здания и сооружения;
2. жилые дома;
3. промышленные здания и сооружения;
4. здания и сооружения, предназначенные для нужд сельского хозяйства.

Каждая из этих групп имеет в свою очередь собственную типологическую структуру в зависимости от функционального назначения зданий, или их специфики. Основным признаком зданий, по которому определяют принадлежность его к той или иной группе, является его назначение здания определенного типа для определенной цели. Здания должны соответствовать той функции и той деятельности, для которой предназначены. Функциональные характеристики зданий многообразны. Функциональное назначение зданий главным образом определяет их форму.

Жилым домом является индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а так же помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании.

Общественные здания классифицируются по областям культурно-бытового обслуживания населения:

1) здравоохранение; 2) наука, просвещение и обучение; 3) воспитание и обучение: 4) физкультура и спорт: 5) массовый отдых; 6) транспорт и связь; 7) общественное питание; 8) торговля: 9) хозяйственно-бытовое обслуживание; 10) управленческо-административная деятельность; 11) коммунальные предприятия.

*По объемно-планировочным параметрам* здания классифицируют по этажности, планировочным схемам, функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании.

Например, жилые здания подразделяют на следующие типы:

1. одноквартирные (одноэтажные, мансардные, двухэтажные);
2. блокированные (двухквартирные одно-, двухэтажные, четырех- квартирные двухэтажные; многоквартирные одно- двухэтажные);
3. секционные (односекционные трехэтажные и выше, многосекционные двухэтажные и выше);
4. коридорные, коридорно-секционные;
5. галерейные, галерейно-секционные.

Автономные жилые блоки блокированных жилых домов рассматриваются как отдельные одноквартирные жилые дома, если они:

- не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

- не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций;

- имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

Типы зданий постоянно видоизменяются. Кроме четко выраженных типов зданий, существует множество переходных форм.

Кроме типологической классификации, т. е. классификации зданий по назначению, существует подразделение зданий на классы *по значимости*. Выделяют 4 класса зданий. Каждому классу зданий предъявляются определенные требования относительно капитальности (строительные материалы и конструкции, огнестойкость и т. д.), степени градостроительного и народнохозяйственного значения, характеристики эксплуатационных качеств.

Здания I класса. К ним относятся жилые и общественные здания, отвечающие повышенным требованиям (общественные здания, играющие особо важную роль в композиции городов, жилые выше шести этажей и др.).

Здания II класса. Это здания массового строительства, жилые дома в 4—5 этажей.

Здания III класса представляют собой малоэтажные здания с небольшой вместимостью.

Здания IV класса. Это здания, удовлетворяющие минимальным требованиям.

Здания состоят из основных составных частей:

- *комната* - это часть здания, сооружения, строения или помещения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, направления которых в разрывах однозначно намечаются конструкциями, а размеры разрывов в плане или по высоте не превышают действующих норм. Комната - неделимая функциональная часть здания;

- *помещение* - это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов. В составе помещений могут быть комнаты целевого назначения (комната-ванная, комната-прихожая, комната-кухня, комната для отдыха и др.).

Техническое описание здания выполняется по его *основным конструктивным элементам*, к которым относятся:

- фундаменты,

- стены и перегородки,

- отдельные опоры,

- перекрытия,

- кровли (крыши),

- полы,

- лестницы,

- проёмы (окна и двери),

- отделка,

- внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование (инженерное оборудование),

- прочие элементы.

*Фундаментом* называют подземную конструкцию, которая воспринимает нагрузки от здания и передает ее основанию - грунту. Плоскость, которой фундамент опирается на грунт, называется подошвой фундамента. Расстояние по вертикали от поверхности земли до подошвы фундамента называют глубиной заложения фундамента.

*Стены*, отделяющие помещения от внешнего пространства - наружные - или от соседних помещений - внутренние, бывают:

- несущими, т. е. воспринимающими кроме собственного веса нагрузку от перекрытий и крыши, давление ветра и передающими эти нагрузки фундаменту;

- самонесущими, т. е. воспринимающими кроме собственного веса давление ветра и передающими эти нагрузки фундаменту;

- ненесущими, т. е. опирающимися на каркас и воспринимающими только собственный вес в пределах одного этажа. Огнестойкая, преимущественно глухая стена, проходящая через все элементы сооружения, называется брандмауэром.

*Отдельными опорами* называют столбы, или колонны, которые поддерживают перекрытия, крышу, а в некоторых случаях и стены и передают нагрузки от них на фундамент.

*Перекрытиями* называют конструкции, разделяющие здание или сооружение по высоте на этажи. Перекрытия принимают и передают на стены и отдельные опоры нагрузки от людей, оборудования и других предметов, а также обеспечивают пространственную жесткость здания или сооружения. Перекрытие над подвалом называют подвальным; перекрытия, разделяющие наземные этажи, называют междуэтажными, а отделяющие верхний этаж от чердака - чердачными.

*Крыша* является верхним ограждением здания или сооружения, защищающим его от атмосферных воздействий и ветра. Водонепроницаемую оболочку крыши называют кровлей. Пространство между крышей и верхним перекрытием здания называют чердаком. В некоторых случаях чердачное перекрытие объединяют с крышей в одну конструкцию, которую называют безчердачным покрытием, или совмещенной крышей.

*Перегородками* называют внутренние стены, которые делят этажи на отдельные помещения. Перегородки могут быть несущими и ненесущими, когда кроме собственного веса они другой нагрузки не несут.

*Лестницы* служат для сообщения между этажами. В основном лестницы размещают в помещениях, огражденных стенами и называемых лестничными клетками.

*Проёмы* – это окна и двери. Окна служат для освещения естественным светом и для проветривания помещений. Для сообщения между соседними помещениями предназначаются внутренние двери, а между помещениями и наружным пространством - наружные двери. В промышленных и некоторых других зданиях для доставки в помещения оборудования и материалов устраивают ворота. Если для освещения и проветривания промышленных зданий недостаточно окон, в ряде случаев в покрытиях зданий устраивают так называемые «фонари».

Кроме перечисленных, в состав здания входят и другие конструктивные элементы (крыльца, балконы).

В зданиях и сооружениях предусматривают *инженерное оборудование* - санитарно-технические устройства (отопление, вентиляцию, иногда кондиционирование воздуха, газоснабжение, печные очаги, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, мусоропроводы), а также искусственное освещение.

Несущими элементами здания являются фундаменты, стены, отдельные опоры, прогоны, перекрытия - в совокупности составляют несущий остов здания, обеспечивающий его прочность и устойчивость.

По виду несущего остова различают здания с несущими наружными и внутренними стенами и каркасные. В зданиях с несущими стенами нагрузку от перекрытий и крыши воспринимают продольные и поперечные стены; пространственную жесткость здания обеспечивают перекрытия, внутренние стены и лестничные клетки.

В каркасных зданиях несущий остов состоит из стоек-колонн, размещаемых по периметру и внутри здания, и горизонтальных связей (прогонов, балок, ригелей), на которые опираются перекрытия. Такой каркас называют полным, т. е. воспринимающим нагрузки. Наружные и внутренние стены, служащие заполнением каркаса, в этом случае являются только ограждением. Если стойки-колонны расположены только внутри здания с несущими наружными стенами, каркас называется неполным.

Расстояние между осями колонн в продольном направлении здания называют шагом, а поперек здания - пролётом.

В крупнопанельных зданиях иногда продольные и поперечные стены являются несущими, а вместе с перекрытиями, выполняемыми из крупных размером на комнату панелей, образуют коробчатый несущий остов здания.

При проектировании одноэтажных и многоэтажных промышленных зданий применяют, как правило, каркасную схему. Конструктивными элементами этих зданий являются колонны, подкрановые балки, подстропильные фермы, балки или фермы, прогоны и плиты покрытий и панели.

Стойки (колонны) и несущие элементы покрытия (балки, фермы) образуют поперечные рамы каркаса, которые в продольном направлении связаны элементами покрытия - плитами и прогонами, а в плоскости наружных стен крепятся, с помощью подкрановых и обвязочных балок.

Здания должны удовлетворять требованиям прочности и устойчивости, необходимой капитальности, экономичности и архитектурной выразительности.

Прочность здания определяется его пространственной жёсткостью, т. е. прочностью совокупности его конструктивных элементов и надежностью связей между ними.

Экономичность здания зависит в основном от соответствия его размеров заданной технологии и от применения рациональных конструкций и материалов, отвечающих эксплуатационным требованиям. Конструкции всех зданий должны быть индустриальными и обеспечивать возможность высокопроизводительных способов производства работ.

Архитектурную выразительность современным зданиям придают простые и строгие архитектурные формы (без излишних декоративных украшений), пропорциональность отдельных частей и качественное выполнение работ.

**Сооружения.** Понятие "сооружение" заключает в себе все строения (постройки), прочно связанные с землей и не являющиеся зданиями. Тем не менее, не все сооружения являются недвижимыми вещами.

На сегодняшний день отсутствует перечень сооружений, относимых к объектам недвижимого имущества, поэтому в каждом конкретном случае при решении вопроса о недвижимом характере того или иного сооружения следует исходить из критериев недвижимости, заданных Гражданским Кодексом РФ. Статья 130 ГК РФ недвижимым называет сооружение, которое прочно связано с землей, то есть перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Таким образом, если определенное сооружение не связано прочно с земельным участком и от этого не наносится ущерб его функциональному назначению, то такое сооружение нельзя назвать недвижимым.

Сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

Например:

- плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;

- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т. п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения — ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров.

К сооружениям, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся также:

- стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, городошная и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению;

- законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

- туннели и сооружения метро, фуникулеры и т.п.

- нефтяная скважина, включающая в себя вышку и обсадные трубы;

- мосты, включающие в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно.

В городских условиях линейные сооружения находятся над или под другим линейным объектом и располагаются в основном вдоль дорог, которые также относятся к линейным объектам.

**Помещения.** Применительно к зданиям и сооружениям используется также понятие "помещения", под которыми понимаются составные части здания или сооружения, предназначенные для длительного нахождения в них людей.

Различают как жилые, так и нежилые помещения. Они также являются объектами как вещных, так и обязательственных прав. При этом следует иметь в виду, что в последнее время понятие "нежилое помещение" нередко используется в качестве компонента такого понятия, как "часть здания", которое включает в себя как жилые, так и нежилые помещения.

Возможны ситуации, когда здание и сооружение связаны физически, в связи с этим вопрос о том, нужно ли его отнести к зданию или сооружению, решается в зависимости от общего функционального назначения объекта. Например, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем людей, то оно является зданием, а инженерное сооружение представляет собой его конструктивный элемент.

**Строения.** Как и ранее в законодательстве РСФСР, термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

**Объекты незавершённого строительства** — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение этапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

**Объекты внешнего благоустройства** – это объекты лесного хозяйства, объекты дорожного хозяйства, сооружение которых осуществлялось с привлечением источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, специализированные сооружения судоходной обстановки, и другие аналогичные объекты.

1. **Задачи технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.**

В системе управления недвижимым имуществом населённых пунктов одним из основных направлений является достоверный технический учёт, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости и проведении технической инвентаризации зданий и сооружений.

В целях осуществления государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствования планирования развития территорий и поселений, обеспечения органов государственной власти достоверной информацией о среде жизнедеятельности Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 «О техническом учёте и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Постановлением установлено, что разработку основ федеральной политики и правовое регулирование государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства осуществляет Министерство экономического развития РФ.

Во главе государственного учета жилищного фонда стоит технический учет, проводимый независимо от принадлежности жилищного фонда по всеобщей для Российской Федерации системе учета при осуществлении технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по использованию жилых строений и жилых помещений.

Техническая инвентаризация жилищного фонда возлагается на особые государственные и муниципальные органы, такие как: унитарные предприятия, службы, отделы, центры, бюро, получившие аккредитацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Ведение реестра организаций, аккредитованных на осуществление технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства, осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и его территориальные органы в субъектах РФ.

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются:

а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

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

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

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

д) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

*Технический учёт объектов капитального строительства* – это система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.

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

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

*Техническая инвентаризация* представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов, на основе результатов периодических обследований в натуре. Предметом технической инвентаризации зданий и сооружений являются строения на стадии эксплуатации. Передвижные, временные строения технической инвентаризации не подлежат.

*Единицей учета при инвентаризации* является инвентарный объект..

На основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется в установленном порядке Единый государственный реестр. Сведения об объектах капитального строительства, полученные от организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, используются при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведении государственного статистического учета, определении размера налога на имущество, внесении сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства в государственный кадастр недвижимости, а также используются при ведении реестра федерального имущества.

*Первичный государственный технический учет* объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. При осуществлении первичного государственного технического учета объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера. В результате осуществления первичного государственного технического учета объектов капитального строительства и помещений органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства и помещений.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства осуществляется по результатам технической инвентаризации таких изменений.

В ходе технической инвентаризации объектов капитального строительства комплексно или частично решаются следующие *задачи*:

1. выявляется и определяется основное строение (главная вещь), образующее инвентарный объект и определяющее его назначение;

2. выявляются и определяются вспомогательные служебные строения и сооружения (принадлежности), входящие в состав инвентарного объекта;

3. выявляется дата начала эксплуатации объектов;

4. замеряется в натуре и графически фиксируется плановое положение основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств;

5. замеряются в натуре и графически фиксируются конструктивные и функциональные части основного строения;

6. определяется техническое состояние и физический износ инвентарного объекта и его частей;

7. рассчитываются технические показатели, необходимые для учета и составления государственной статистической отчетности;

8. определяется восстановительная и действительная стоимость инвентарного объекта и его конструктивных частей;

9. уточняется первоначальная и остаточная стоимость;

10. регистрируются документы, устанавливающие владельцев инвентарного объекта;

11. формируется инвентарное дело на каждый инвентарный объект, организуется информационное обслуживание органов управления и владельцев.

Комплекс работ, выполняемых по объекту капитального строительства впервые (при приемке на баланс от заказчика или подрядчика, при проведении технической инвентаризации ранее не обследованных объектов и др.), называется *паспортизацией*.

Комплекс работ, выполняемых периодически, в плановом порядке, называется *текущей инвентаризацией*.

Комплекс работ, выполняемых эпизодически и без соблюдения сроков периодичности, называется *обследованием*.

1. **Определение состава объекта. Составление абриса, построение поэтажного плана (порядок составления, основные требования, условные обозначения).**

Предметом технической инвентаризации являются принимаемые, принятые или эксплуатируемые здания, сооружения и передаточные устройства. Незавершенное производство, а также передвижные и временные строения предметом технической инвентаризации не являются.

Единицей учета и инвентаризации, а также единицей статистического наблюдения является инвентарный объект.

Инвентарный объект характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

а) единством и неразрывностью территории. Площадь земельного участка (территории), выделенного для эксплуатации инвентарного объекта, является одной из характеристик инвентарного объекта и не является самостоятельным объектом учета;

б) наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

Инвентарный объект без основного строения не образуется, т.к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь.

В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения (несколько торговых зданий, несколько административных зданий и т.д.). Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь.

Основное строение может быть смежной конструктивной частью здания, отделенной от других конструктивных частей физическими границами (стеной, деформационно-осадочным швом) таким образом, что снос этой части не изменит смежных конструктивных частей и их функционального назначения. Если часть здания не удовлетворяет этим требованиям, то для выделения ее в отдельный инвентарный объект необходимо разработать проект и выполнить соответствующие строительные работы, позволяющие физическое разделение.

Инвентарный объект образуется единством его конструктивных (строительных) и функциональных частей.

Технологическое оборудование заводского изготовления (лифты, станки с фундаментами, котлы с фундаментами, газовые плиты, технологическая канализация и др. элементы, имеющие или имевшие технические паспорта изготовителя) в состав инвентарного объекта не входит.

Инвентарный объект определяется его границами и составом. Границы инвентарного объекта подразделяются на физические и условные.

Граница физическая - искусственное сооружение (забор, стена, перекрытие), отделяющее друг от друга функциональные объёмы или площади. Граница приравнивается физической, если в разрывах между ее конструктивными элементами направление граничной линии, задаваемое плоскостями, линиями или совокупностью физических точек, не вызывает сомнений. Так, при наличии межевых знаков в виде столбов в контурных (поворотных) точках, границы земельного участка граница приравнивается физической.

В противном случае граница в разрывах становится условной.

По степени совпадения условных и физических границ они подразделяются на нормативные и фактические.

Нормативная граница определяется по совокупности признаков, указанных в законодательных или нормативных документах (проекте, землеотводных документах, решении местного Совета, суда и др.). Нормативные границы отражаются в инвентаризационно-технических документах в обязательном порядке, как физические, так и условные. При наличии споров между владельцами о границах физическая или условная граница становится спорной, что должно отражаться в инвентарных планах текстовой записью и условными знаками.

Фактические границы изменчивы и фиксируются в инвентаризационно-технической документации (как физические, так и условные) на конкретную дату инвентаризации. Положение границ в период между инвентаризациями в документах БТИ не отражается.

Состав строений и сооружений инвентарного объекта, а также состав помещений, входящих в основное строение, отражается в инвентарной документации в соответствии с назначением, указанным в чертежах (исполнительных рабочих чертежах строительной организации или инвентарных планах, разработанных БТИ), на основе которых было принято решение о приемке объекта в эксплуатацию или решение о регистрации объекта.

Комплекс работ по технической инвентаризации зданий включает в себя следующие этапы:

- подготовительные работы;

- съемочно-замерочные работы по определению местоположения объемно-планировочных решений здания;

- техническое обследование здания;

- мероприятия по выявлению лица (лиц), ответственных по закону или договору за техническое состояние здания и соблюдение технических норм его эксплуатации;

- вычерчивание инвентарного плана, поэтажных планов здания и другой графической документации, фиксирующей объемно-планировочное расположение его конструктивных элементов;

- расчет фактического физического износа здания и его однородных конструктивных частей;

- расчет восстановительной и действительной стоимости здания и его конструктивных частей;

- составление (переработка, корректировка) технического паспорта здания с оформлением необходимых приложений;

- формирование инвентарного дела.

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

В целях проведения технической инвентаризации жилых строений и жилых помещений, требования к проведению съемки, характеристике и техническом описании здания, строения, сооружения определяет Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37.

Согласно Инструкции, при съемке зданий основное строение с пристройками должно быть обмерено снаружи и внутри с одновременным выполнением технического описания конструктивных элементов.

Наружный обмер основного строения с пристройками производится на уровне окон первого этажа по всему периметру стен выше цоколя. Одновременно при замере оконных и дверных проемов делаются по ходу промежуточные отсчеты. Внутренний обмер строения производится по периметру стен или перегородок помещений на высоте 1,20 - 1,30 м от пола.

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. Обмеру подлежат также 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.

После производства обмеров на инвентаризуемое строение (здание, сооружение) составляется Абрис.

Описание конструктивных элементов и инженерного оборудования выполняется на отдельном бланке. Основными характеристиками в описании являются:

для фундаментов - материал и конструкция;

для стен - материал и толщина;

для перегородок и перекрытий - материал и толщина;

для крыш - материал стропил, обрешетки, кровли;

для полов - материал, конструкция основания и покрытия;

для окон - количество переплетов в проеме (одинарные или двойные),

для дверных заполнений - створчатые или глухие, простые или филенчатые, а также наличие окраски;

для центрального отопления - источник поступления тепла;

для внутренней отделки - вид отделки стен, потолков, перегородок;

для наружной отделки - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др.;

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.

*Поэтажные планы* зданий составляются на основании Абрисов. Поэтажный план здания вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200. Для вычерчивания поэтажного плана применяются условные обозначения, принятые при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. На поэтажном плане вычерчиваются:

- стены и перегородки;

- окна и двери;

- печи, кухонные очаги;

- лестницы, крыльца, балконы;

- все внутренние выступы стен и перегородок;

- наружные колонны, пилястры и т.п., выступающие более 10 см;

- ниши в стенах, опускающиеся или не доходящие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;

- арки и отдельно расположенные столбы и колонны;

- приямки, загрузочные люки, лазы подвалов и цокольных этажей;

- котлы отопления и т.п.;

Санитарно-техническое и пожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитазы, газовые и электрические плиты и пр.) наносятся на план в соответствии с условными обозначениями. Трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п., а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются.

На поэтажном плане указываются размеры помещений. Размеры на плане показываются в метрах с округлением до второго десятичного знака. Сведения о площади помещения приводятся под номером этого помещения через подчеркнутую линию, в знаменателе полученной дроби.

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

Поэтажный план оформляется угловым штампом.

Подсчет площадей помещений производится с точностью до одного десятичного знака. Сведения о площади и классификации помещений отражаются в экспликации к поэтажному плану.

Экспликация на нежилые дома и на встроенные нежилые помещения в жилых домах составляется поэтажно. Экспликация жилых помещений составляется поквартирно.

1. **Понятие первичной, плановой и внеплановой инвентаризации, их содержание.**

Здания административного, бытового, лечебного, оздоровительного, спортивного, культового и другого назначения, подпадающие под общепринятые понятия "гражданские здания" или "объекты соцкультбыта", подлежат технической инвентаризации.

Техническая инвентаризация и учёт зданий гражданского назначения проводится на основе решений органов государственной власти и местного самоуправления, а также по заявлениям предприятий, организаций, учреждений и других владельцев (по зданиям, находящимся в их владении). Проведение технической инвентаризации зданий по решению органов государственного управления носит обязательный (принудительный) характер.

Техническая инвентаризация объекта технического учёта – это комплекс работ по формированию объекта технического учёта путём определения его местоположения, состава (наличия), наружных и внутренних размеров (длины, ширены, высоты, глубины, протяженности и т. п.) входящих в его состав объектов капитального строительства (зданий, сооружений), номенклатуры и состояния (физического износа) их конструктивных элементов. Цель технической инвентаризации устанавливает орган, принявший решение об ее проведении.

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

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

**Первичной технической инвентаризации** подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. Объектам учета в установленном порядке присваивается инвентарный и кадастровый номера. Первичная техническая инвентаризация производится по месту расположения объекта капитального строительства за определённую плату.

По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект учета оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития РФ. Технический паспорт является документальной основой для подготовки технического плана объекта капитального строительства для представления в орган кадастрового учёта для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав) на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и её территориальные органы.

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

**Внеплановая (текущая) техническая инвентаризация** изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства на основании заявления заинтересованного лица о проведении инвентаризации. Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства (текущая техническая инвентаризация) проводится в случае изменений характеристик технических и качественных характеристик объекта капитального строительства, если в здании производятся работы по перепланировке, строительству перегородок, замене коммуникаций или реконструкции помещений на основании заинтересованного лица. В этом случае все изменения должны отражаться в паспорте здания. Также текущая техническая инвентаризация должна осуществляться при совершении любых сделок, которые требуют государственной регистрации, например, сделок купли-продажи или перехода права на недвижимость по наследству.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик. Основой для текущей инвентаризации зданий служат данные обследования зданий, данные сплошного обхода.

Для проведения текущей инвентаризации собственник недвижимости представляет следующие документы:

• заявление или гарантийное письмо о необходимости проведения инвентаризации;

• проект перепланировки нежилого или жилого помещения;

• разрешение уполномоченного органа на проведение работ по перепланировки недвижимости.

Данные оперативного учета и сообщения собственников зданий используются для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения.

Эти данные включают сведения:

- о возникновении, переходе или прекращении прав на здание;

- об ограничениях (обременениях);

- об изменениях в зданиях и помещениях;

- о присоединениях к сетям: водопроводной, канализационной, электрической, газовой, теплоснабжения, горячего водоснабжения;

- о надстройках, перепланировках, произведенных капитальных и восстановительных ремонтах, о разрушениях от стихийных бедствий и других изменениях.

Проведение первичной и внеплановой технической инвентаризации, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах учета осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством РФ. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.

Внеплановая

Плановая

Первичная

**Виды технической инвентаризации**

* *Подлежат учету все объекты, техническая инвентаризация которых ранее не производилась;*
* *На каждый объект оформляется технический паспорт, являющийся основой ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости;*
* *Каждому объекту присваивается инвентарный номер*
* *Выявление изменений, произошедших после первичных инвентаризаций,*

*и отражения их в технических паспортах и других учетных документах;*

* *проводится не реже 1 раза в 5 лет*
* *При изменении технических или качественных характеристик объекта: перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, снос, изменение уровня инженерного благоустройства*
* *При совершении с объектом недвижимости сделок, подлежащих государственной регистрации*

Организации (органы) по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства вправе предоставлять сведения (документы) об объектах капитального строительства физическим и юридическим лицам. Сведения об объектах учета предоставляются по заявлениям (запросам):

* собственника, владельца (балансодержателя) или их доверенных лиц (при предъявлении надлежащим образом оформленной доверенности);
* наследников по закону или по завещанию;
* правоохранительных органов и судов (по находящимся в их производстве делам);
* органов государственной власти и местного самоуправления (об объектах капитального строительства, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных образований);
* налоговых органов (об объектах капитального строительства, расположенных на территории административно-территориальных образований, находящихся в сфере их ведения);
* органов государственной статистики (сведения, включенные в формы федерального государственного статистического наблюдения);
* органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* иных лиц и органов, определенных законодательством Российской Федерации.

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