
ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Основные положения о техническом учете и инвентаризации объектов недвижимости.....	4
Глава 2. Организация и проведение работ при технической инвентаризации.....	13
Глава 3. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий	27
Глава 4. Техническая инвентаризация земельных участков домовладений.....	68
Глава 5. Определение стоимости объекта недвижимости ...	78
Глава 6. Правила и порядок формирования и ведения инвентарного дела	96
Глава 7. Технология кадастрового учета объектов капитального строительства.....	105
Заключение	133
Приложения.....	134
Список литературы	158

Подписано в печать 05.12.13. Бумага офсетная.

Гарнитура Школьная.

Формат 84×108^{1/32}. Печать офсетная.

Усл. п. л. 8,40. Тираж 1000 экз.

Заказ № .

Отпечатано в полном соответствии

с качеством предоставленного оригинал-макета
в ОАО «Издательско-полиграфическое предприятие
«Правда Севера».

163002, г. Архангельск, пр. Новгородский, д. 32.

Тел./факс (8182) 64-14-54; www.ippps.ru

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее издание предназначено в качестве учебного пособия для бакалавров направления 120700 «Землеустройство и кадастры».

Пособие включает темы с содержанием лекционных занятий по дисциплине «Инвентаризация объектов недвижимости».

В учебном пособии проведен анализ исторического развития технической инвентаризации, даны понятие и содержание технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости на современном этапе развития земельных отношений. Указан порядок выполнения работ и описан документооборот в организациях по техническому учету и технической инвентаризации. Подробно рассмотрена документация, используемая в процессе выполнения инвентаризации объектов недвижимости, а также документация, хранящаяся и разрабатываемая БТИ. Кроме того, приведены методические аспекты и примеры расчета восстановительной, действительной и инвентаризационной стоимостей объектов недвижимости.

При подготовке учебного пособия были проанализированы законодательные, инструктивные и нормативные акты, практический опыт выполнения работ по техническому учету и инвентаризации в Санкт-Петербурге. В работе использованы литературные источники, материалы учебников и практических пособий по соответствующим вопросам.

Учебное пособие подготовлено следующим коллективом авторов: Е. Н. Быкова — введение, главы 1, 2, 3, 5, В. А. Павлова — главы 3, 4, 6, 7, заключение.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ УЧЕТЕ И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Основная задача технической инвентаризации — определение состава, состояния и стоимости зданий (строений), сооружений. Техническая инвентаризация, как одна из сфер профессиональной деятельности, имеет очень глубокие исторические корни, ведь необходимость учета недвижимости поняли еще в Средневековье и усилиями князя Василия Ярославовича начался инвентаризационный процесс. На раннем этапе инвентаризация проводилась примитивными методами. Чертежи строений выполнялись в одну линию (схематически), допускались произвольные условные обозначения; описательная часть строений была насыщена ненужными подробностями, тогда как сведения о техническом устройстве и состоянии частей строений были крайне ограниченными.

Позднее Иван Грозный закрепил инвентаризационный процесс государственным Указом, где содержались порядок описания недвижимости и правила расчета площадей. Окончательная система инвентаризации в дореволюционной России оформилась во время царствования Петра I, учет недвижимости был налажен довольно хорошо, и занимались этим сразу несколько ведомств. Начиная со времен Петра I и до отмены крепостного права, инвентаризация земель и строений проводилась, в основном, для целей учета и совершения сделок. И лишь после отмены крепостного права ее значимость усилилась для налогообложения. Далее последовала Октябрьская революция. Она внесла существенные коррективы в техни-

ческую инвентаризацию. После передела собственности еще десять лет не существовало четкой системы учета, не было сведений о том, что, кому и на каких правах принадлежит.

В 1925 г. начинается процесс совершенствования инвентаризации, с 1927 г. на каждый объект стали составлять карточки учета и в том числе на земельный участок. 21 мая 1927 г. Экономическое совещание РСФСР приняло постановление «Об утверждении Положения по инвентаризации имущества местных советов», которым предусматривалось создание бюро технической инвентаризации (БТИ). Согласно данному документу технической инвентаризации подлежали земельное имущество, лесные и рыболовные угодья, месторождения недр, сооружения (водопроводные, канализационные сети, плотины), здания жилые и нежилые, а также оборудование и инвентарь. Возник процесс создания специализированных организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию по единой методике, призванной придать работе БТИ целостность и единообразие. Именно с этого времени началась история службы технической инвентаризации.

В 1939–1940 гг. была произведена полная переоценка и техническая инвентаризация всех строений. Была пересмотрена методология инвентаризации и оценки, выработана единая инструкция. В состав работ была включена регистрация строений по признакам правовой принадлежности. С 1965 г. инвентаризацию стали называть паспортизацией, так как на объект стал заполняться технический паспорт.

Затем на объект стали составлять инвентарное дело, включающее в себя технический паспорт, графический материал (план земельного участка, поэтажные планы, разрезы) и другие материалы. Инвентаризация земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них, были разделены.

В результате технической инвентаризации определяют количество, местоположение относительно друг друга, технические характеристики, состояние (физический

износ) и инвентаризационную стоимость составляющих объекта технического учета.

Для проведения такого вида работ при городских отделах коммунального хозяйства были организованы бюро технической инвентаризации, для которых определен единый метод государственной оценки при технической инвентаризации, единая система оценки по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Постановление от 13 октября 1997 г. № 1301 ввело понятие технического учета как основы государственного учета, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации. На основании этого постановления органами технической инвентаризации проводится учет жилищного фонда Российской Федерации для целей регистрации жилищного фонда, паспортизации объектов, составления сводной статистической информации, правильного ведения налогового учета, правовой регистрации сделок.

В настоящее время в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» осуществляется переходный период, в который соответствующие органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдают кадастровые паспорта объектов недвижимости.

На основании проведенной технической инвентаризации определяют объекты налогообложения, объекты недвижимости, объекты технической инвентаризации и другие.

1.2. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

В системе управления недвижимым имуществом одним из основных направлений является достоверный технический учет, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости — технической инвентаризации объектов недвижимости.

Технический учет объектов — 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.

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

Инвентаризация осуществляется в целях осуществления государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствования планирования развития территорий и поселений, обеспечения органов государственной власти достоверной информацией о среде жизнедеятельности.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» 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 в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной

информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

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

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

Исходя из вышеприведенных задач можно заключить, что доказать свое право на имущество, передать его другому лицу, приватизировать жилье, ввести новый объект недвижимости в эксплуатацию, узаконить жилые и нежилые строения, осуществить многие другие операции с собственным домом и земельным участком можно только пройдя специализированный орган технической инвентаризации, имеющий свидетельство об аккредитации.

1.3. ОБЪЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Согласно постановлению Правительства РФ № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» объектами технического учета и технической инвентаризации являются объекты капитального строительства, к которым в соответствии с Градостроительным кодексом относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Кроме того, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для

инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В целом, анализ практики и законодательства по вопросу технической инвентаризации дал возможность выявить объекты, подлежащие ей. Такими объектами являются:

- нежилой фонд;
- производственные и административные здания, строения и сооружения;
- гаражи и дачи;
- инженерные сооружения и сети (водопроводы и канализация, теплофикационные установки и сети, электрические сети, кабельные линии, линии связи и пр.);
- объекты транспортной инфраструктуры (железнодорожные пути, площадки и проезды, автодороги, мосты и эстакады и пр.);
- железнодорожные станции, вокзалы, депо;
- железнодорожные линии со всеми конструктивными элементами;
- объекты незавершенного строительства;
- полигоны твердых бытовых отходов;
- объекты внешнего благоустройства;
- жилищный фонд;
- иные объекты.

1.4. ВИДЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Техническая инвентаризация объектов недвижимости подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта недвижимости.

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

Первичный государственный технический учет объектов недвижимости производится по результатам первичной технической инвентаризации. Исключение составляют случаи, когда многоквартирный дом, объект капитального строительства, введен в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., а также индивидуальный жилой дом построен после 1 марта 2008 г. При осуществлении такого учета объектам капитального строительства присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Первичный государственный технический учет многоквартирных домов, объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду (как с расположенными в них помещениями, так и без таковых), введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., а также индивидуальных жилых домов, построенных после 1 марта 2008 г., на которые имеется проектная документация, осуществляется по выбору заявителя с проведением первичной технической инвентаризации или без ее проведения.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта недвижимости выполняется по результатам технической инвентаризации таких изменений.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта недвижимости проводится в случае изменения технических или качественных характеристик этого объекта (перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос).

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик организацией по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

Проведение технической инвентаризации, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах недвижимости осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством РФ.

1.5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

На основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется Единый государственный реестр. Реестр ведется на бумажных и магнитных носителях. При наличии расхождения в сведениях между бумажными и магнитными носителями приоритет отдается сведениям на бумажных носителях, если иное не установлено законодательством РФ.

Сведения об объектах недвижимости, полученные от организаций по государственному техническому учету и технической инвентаризации, 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 ведении реестра федерального имущества.

Технические паспорта, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам недвижимости, включая регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, образуют архивные фонды, которые относятся к государственной части Архивного фонда РФ и являются федеральной собственностью. Дела и документы архивных фондов не могут быть объектом сделок, в том числе сделок купли-продажи, за исключением случаев, указанных в федеральных законах.

Сведения об объектах учета предоставляются по заявлениям (запросам):

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

б) наследников по закону или по завещанию;

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

г) органов государственной власти и местного самоуправления (об объектах капитального строитель-