

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Содержание

Техническая инвентаризация (ТИ) и технич
еский учёт (ТУ)

Объекты недвижимости, включаемые в оп
ись

Виды

Уполномоченные субъекты

Проведение процедуры

Техническая инвентаризация – это подробная опись имущества, в том числе объектов недвижимости, которая проводится периодически и заключается в сверке полученных данных, с целью учёта изменений, произошедших за указанный в учётной документации, период.

Позволяет выявить и детализировать ресурс земельных массивов или площадей жилищного фонда, учесть имущественное положение организаций и предприятий, владеющих производственными площадями.



Инвентаризация определяет их количественное и качественное состояние, допускающее проведение оценки и переоценки.

Жилищный фонд (ЖФ) – это системно организованная структура, которая включает в себя разрозненные элементы капитальных строений, организовывая управление ими как целостной системой.

На основании положений ЖК РФ, обозначенный фонд определяется как совокупность находящихся на территории Субъектов Федерации помещений, предназначенных для жилья граждан (ст.19 Кодекса).

В ведение **ЖФ** входят только те помещения, которые отвечают установленным санитарным и жилищным нормам, что делает допустимым для граждан беспрепятственно использовать комнаты и квартиры по целевому назначению, с регистрацией в службе ФМС.

В ведении структуры ЖФ – содержание зданий в стандартном техническом состоянии, проведение капитальных ремонтных работ и других эксплуатационных процессов.

На основании проведения ТИ устанавливается степень износа здания или напротив – появление характеристик, допускающих повышение кадастровой стоимости квартиры или дома. Например, проведение инженерных коммуникаций на земельных участках (ЗУ) или в домах, которые ранее не обеспечивались газоснабжением или водопроводом.

ТИ проводится относительно недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности.

Процесс инвентаризации определяется как вид учётной деятельности. Он характеризуется совокупностью учётных работ, с внесением в техническую документацию изменений, производимых с недвижимостью.

Последующая опись и внесение строений или наделов в перечень предусматривают сравнительный анализ состояний, в натуре и в документации, составленной при проведении технического учёта предшествующей инвентаризации.



Технический учёт – выявление имеющихся характеристик, свойственных объектам, составление на данной основе перечня недвижимого имущества.

Главное для ТУ – сверка и сопоставление данных, регламентированная целями инвентаризации. А так же – внесение объектов в опись.

Цели инвентаризации иные, они укладываются в рамки получения информации о ресурсе Жилищного фонда и имущественной структуры нежилых помещений, предназначенных под производство или коммерческую деятельность.

Итогом процесса является оценка итоговой стоимости недвижимости, с учётом износа, допускающего снижение стоимости или с учётом реконструкции и улучшения, что допускает улучшение характеристик и повышение ценности.

Функции ТИ

- сбор и обработка информации;
- присвоение инвентарного и кадастрового номера;
- формирование и выдача документации;
- хранение документации и подготовка к плановым работам;
- определение стоимости недвижимости.

Объекты недвижимости, включаемые в опись

Объектами, подлежащими сверке, являются единицы учёта, имеющие автономные характеристики и самостоятельный юридический статус в виде наименования, что определяет допустимость их внесения в опись.

Главными критериями, определяющим юридический статус объекта недвижимости, допускающегося к ТИ, являются:

- технический паспорт здания;
- технический план с экспликацией;
- кадастровый номер.

Иные ситуации предусматривают определением учётной единицы или объекта несколько зданий, составляющих единый комплекс.



Комплексы, составляющие учётную единицу, вносятся в перечень, а совокупность помещений, которые организуют его структуру, засчитываются как вспомогательные характеристики объекта

Если комплексное сооружение потребуется разбить на **две или три единицы**, составляется сопроводительная документация, а между зданиями проводится разграничительная линия в виде забора или глухой стены, не допускающей непосредственного сообщения. Условные разделения недопустимы.

То же касается домовладений и иных капитальных строений, расположенных на участке земли. Они определяются учётной единицей совокупно, без разделения имущественной ценности земли и сооружения, возведённого на ней. Строение вносится в перечень объектов, а участок обозначается как его характеристика.

Элементы здания или расположенные в них помещения не образуют инвентарных объектов. То же относится к строениям, не подходящим по критериям к числу капитальных сооружений.

По преимуществу, они рассматриваются как характеристики главного сооружения, присовокупляясь к нему комплексно и составляя учётную единицу вместе с ним.

Вновь возведённые строения подлежат описи после введения в эксплуатацию и сдачу актом обследования. Кроме этого, они обеспечиваются технической документацией.



Обеспечение документацией требует предварительной инвентаризации, сведения которой вносятся в реестр, что выделяет недвижимость в качестве имущественной единицы.

Кроме обозначенных, специфическими объектами принято считать:

- **незавершённое строительство;**
- **самострой**, не узаконенные постройки (необходимо признание права собственности на незаконную постройку);
- **бесхозные здания и сооружения.**

Так же выделяют **линейные и линейно-кабельные сооружения**, в учёте которых требуется соблюдать нюансы определения единиц и правил внесения таковых в опись.

Виды

Процедура сверки производится при проведении ТИ, с опорой на вид деятельности, который выступает в роли:

- первичной;
- плановой;
- внеплановой ТИ.

Первичная инвентаризация обусловлена постановкой недвижимости на учёт, составлением технического плана и паспорта.

Кроме этого, устанавливается место нахождения строения и определяется его принадлежность физическому или юридическому лицу и вид правообладания.



Плановые работы проводятся не реже, чем раз в пять лет и не чаще, чем через три года.

Они санкционированы федеральным или региональным распоряжением соответствующего органа власти. Проводятся в массиве жилых домов или производственных помещений, охватывая кадастровый квартал.

Внеплановые работы допускают **нерегламентированного проведения.**

Оно инициируется владельцем недвижимости на возмездной основе, путём подачи заявления в орган БТИ. Такие случаи предусматривают проведение заявленных работ по требованию, в срочном порядке, невзирая на вид собственности.

Уполномоченные субъекты

Сверка данных проводится юридическим лицом, уполномоченным на проведение инвентаризации.

Главное учреждение – БТИ, отделения которого расположены в регионах и курируются федеральным Бюро.

Здесь хранится информация, отражающая технические сведения о помещениях жилищного фонда.



БТИ ведёт работы по внеплановой инвентаризации, взимая за это соразмерную, установленную законодательством плату.

В её ведение входит взаимодействие:

- с Росреестром;
- ЖКХ, ЖЭУ и т.п.;
- комитетом по земельным ресурсам и землеустройству;
- отделами архитектуры и градостроительства;
- структурными подразделениями администрации.

Плановую государственную инвентаризацию проводят специализированные госучреждения и унитарные предприятия, входящие в перечень уполномоченных Федеральным агентством субъектов. Перечень предваряет начало работ и удостоверяется на правительственном уровне.



Сверка единиц земельных объектов проводится филиалами ФГУБ «Ростехинвентаризация», ведущая топографические работы на местности и составляющая картографические виды документации.

Проведение процедуры инвентаризации

Обозначенные виды работ носят резолютивный характер. После планирования на федеральном и муниципальном уровне, формируется **уполномоченная комиссия**, с привлечением ответственных исполнителей.

Заказчиком государственной инвентаризации являются **органы власти**.

Сверка данных по имеющейся в федеральной и муниципальной собственности недвижимости, проводится под надзором **муниципалитетов**, на территории которых расположены строения.



При обследовании на основании государственного заказа выявляют строения и сооружения, внесённые ранее в перечень, и осуществляют их обход, внося на бумажный носитель характеристики, присущие зданию.

Каждая проверка проводится в два этапа:

- Работа на местности, включающая обход территории, обследование здания и топографическую съёмку.
- Камеральные работы, заключающиеся в переносе полученных сведений на бумажные и электронные носители.

Полученные сведения передаются:

- в Госкомстат РФ;
- Госстрой и Минземстрой РФ.



Завершение процесса сопровождается составлением отчёта, предоставляемого в органы муниципальной власти.

Паспорт и иная техническая документация

Паспортизация объекта – законное требование, предъявляемое к строениям и сооружениям. Его получение требуется в момент ввода в эксплуатацию, при первичном осмотре и регистрации.

Для этого владелец обращается в БТИ по месту расположения недвижимости и подаёт запрос на приглашение техника.

Проведя осмотр и замеры в так называемых полевых условиях, техник проводит **камеральные работы**, внося технические характеристики в информационный банк БТИ.

На основании **камеральных работ** выписывается паспорт, отражающий технические характеристики.

Наличие паспорта означает регистрацию строения, его допустимость к участию в имущественных сделках.

Посредством передачи кадастрового паспорта, строение вправе выступать в роли предмета залоговой стоимости, а так же — использоваться по назначению.

Кроме паспорта, здание требуется обеспечить нижеследующим:

- исполнительной документацией;
- актами предшествующих ТИ;
- сведениями о составных элементах и характеристиках объекта;
- справками о местоположении и границах учётной единицы;
- разрешением на проведение реконструкции (при её наличии);
- сведения об изменениях.

Документацию требуется составить как на возведённое строение, так и земельный участок, на котором оно расположено.

Источники законодательства

Регламент проведения технических работ с недвижимостью опирается на законодательные положения:

- Указ Президента РФ от 9.03.2004 г., под № 314 о функциях инвентаризации градостроительных объектов.
- ПП РФ от 4.12.2000 г., под № 921 (п.12) – Положения об организации государственной технической инвентаризации и учёта объектов градостроительства.
- ПП РФ от 13.10.97 г., под № 1301 – Положение об учёте жилищного фонда РФ.
- ФЗ от 21.07.97 г., под № 122-ФЗ – о регистрации недвижимости и проводимых имущественных сделок.

Источники законодательства

- Приказ Министерства по земельной политике РФ от 04.08.98 г, под № 37 – инструкции о проведении учёта жилищного фонда РФ.
- Ст.130 ГК РФ – характеристики строения.
- Ст. 1 (п.10) ГрК РФ – характеристики капитального строения.

Технические характеристики ориентируются на установленные законодательством ГОСТ и СНиП, в числе которых:

- СНиП 2.08.01-89 – жилые здания;
- СНиП 2.08.02-89 — общественные здания и сооружения.