

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
Кафедра природопользования и земельного кадастра

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И УЧЕТ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(НА ПРИМЕРЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА)**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
4 курса группы 81001204
Рудычевой Алены Александровны**

Научный руководитель:
кандидат географических наук,
доцент Полякова Т.А.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ.....	7
1.1. Основные понятия, объекты технической инвентаризации и технического учета.....	7
1.2. Основные задачи технического учета и технической инвентаризации.....	15
1.3. Определение состава объекта инвентаризации.....	19
ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	21
2.1. Организация первичной технической инвентаризации.....	21
2.2. Назначение технического паспорта.....	28
2.3. Техническая инвентаризация изменений характеристик объектов капитального строительства.....	31
2.3.1. Основания проведения технической инвентаризации в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства.....	31
2.3.2. Расчет физического износа объектов капитального строительства.....	36
2.3.3. Определение стоимости инвентарного объекта.....	43
ГЛАВА 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА.....	44
3.1. Характеристика местоположения обследуемого объекта.....	44
3.2. Общие сведения об индивидуальном жилом доме.....	46
3.3. Определение стоимости индивидуального жилого дома.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 №88-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 №190 (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»: Федеральный закон от 04.10.2014 №284-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Постановления. О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 №1301 (ред. от 30.01.2013) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Постановления. О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации

объектов капитального строительства (вместе с «Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства»): Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 №921 (ред. от 21.08.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества: Приказ Министерства экономического развития РФ от 17.08.2006 №244 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке: Приказ Министерства экономического развития РФ от 1.09.2010 №403 (ред. от 04.12.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке: Приказ Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 №583 (ред. от 25.02.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

12. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке: Приказ Министерства экономического развития РФ от 23.11.2011 №693 (ред. от 03.12.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

13. Российская Федерация. Указы. О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти: Указ Президента РФ от 09.03.2004 №314 (ред. от 12.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

14. Российская Федерация. Свод правил по проектированию и строительству. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 №153).

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Важнейшее значение технической инвентаризации и учета как одних из основных функций управления недвижимостью обусловлено тем, что информация, формируемая в результате их проведения, является необходимой для совершения любых последующих операций с объектом недвижимости.

Это объясняется тем, что именно в ходе технической инвентаризации и учета недвижимого имущества выявляются и получают официальное закрепление характеристики объекта, позволяющие однозначно выделить его из числа других объектов недвижимости. В силу этого техническая инвентаризация и учет являются базисом для обеспечения прав государства и граждан в процессе управления недвижимостью, а также основой имущественных отношений.

Перечисленные выше обстоятельства обусловили выбор темы выпускной квалификационной работы, **целью исследования** которой является изучение теоретических и методических основ осуществления технической инвентаризации и учета объектов капитального строительства.

Для достижения поставленной цели в работе последовательно решались следующие **задачи**:

- раскрыть теоретические положения технической инвентаризации объектов капитального строительства;
- изучить методологию организации и проведения работ по технической инвентаризации;
- осуществить техническую инвентаризацию индивидуального жилого дома.

Объектом исследования является жилой дом, расположенный в с. Красный Октябрь, ул. xxxxxxxxxxxx.

Предметом исследования является техническая инвентаризация объектов капитального строительства.

Методы исследования. При решении поставленных задач широко применялись методы системного анализа; анализ нормативных материалов и специальной литературы по исследуемой теме; методы обработки статистических данных; метод математических расчётов, сравнительный метод и др.

Теоретической и методологической основой проводимых исследований являются труды отечественных и зарубежных ученых, отражающие проблематику исследования.

Информационно-эмпирической и нормативной базой дипломного **исследования** являются основные нормативные документы, регулирующие деятельность в осуществлении технической инвентаризации и учета. В качестве исходной информации использовался технический паспорт объекта исследования от 18.10.2005г.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что выполненные в выпускной квалификационной работе расчеты могут быть использованы для актуализации размера налога исследуемого объекта.

Структура и объем работы. Выпускная квалификационная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников и приложения; изложена на 58 страницах машинописного текста, включающего 6 рисунков, 2 таблицы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

1.1. Основные понятия, объекты технической инвентаризации и технического учета

Техническая инвентаризация представляет собой комплекс работ по сбору, обработке, хранению и выдачи информации заинтересованному в этом лицу о местоположении, благоустройстве, техническом состоянии и стоимости объекта на основании полученных результатов обследования.

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

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [НПБ 1]. Также к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные суда, морские суда и суда внутреннего плавания.

Всем объектам недвижимости, присуще такие признаки как: прочная связь с землей, невозможность перемещения без нанесения ущерба, влияние нового строительства на стоимость рядом находящегося объекта недвижимости, высокая стоимость, строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью и др.

Все объекты недвижимости подразделяются на две группы: естественные объекты – «недвижимость по природе» и искусственные.

К естественным объектам недвижимости относятся:

- земельные участки,

- леса,
- многолетние насаждения,
- водные объекты,
- участки недр.

Искусственные объекты недвижимости – это объекты, возведенные или созданные человеком, к таким объектам относятся – жилые и нежилые здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Искусственные объекты недвижимости могут быть полностью построены, могут нуждаться в реконструкции или капитальном ремонте, а также могут относиться к объектам незавершенного строительства.

Каждый искусственный объект недвижимости имеет свой жизненный цикл, под которым понимают последовательность процессов существования объекта недвижимости до его ликвидации. Выделяют следующие стадии жизненного цикла объекта недвижимости:

- предпроектная,
- проектная,
- строительство,
- эксплуатация,
- закрытие,
- снос.

Для естественных объектов недвижимости понятие «жизненного цикла» не применяется, так как эти объекты существуют вне времени, воли и желания человека.

Временные постройки и сооружения не являются объектами недвижимости. К данным объектам относятся: киоски, навесы и другие подобные постройки.

Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [НПБ 5] определены уникальные и дополнительные характеристики объектов недвижимости.

К уникальным характеристикам относят:

- 1) вид объекта недвижимости;
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости;
- 4) описание местоположения здания или объекта незавершенного строительства на земельном участке;
- 5) если объектом недвижимости являются помещения: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположены помещения, номер этажа, на котором расположены эти помещения (при наличии этажности), описание местоположения этих помещений в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения;
- 6) площадь объекта недвижимости.

Технической инвентаризации подлежат все объекты капитального строительства. Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ: «Объект капитального строительства – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек» [НПБ 4]. Данное понятие в российском законодательстве появилось только в 2005г., до этого в градостроительном законодательстве использовали такие правовые термины как «объект недвижимости в градостроительстве» или «объект градостроительной деятельности».

Здание и сооружения являются специфической разновидностью объектов недвижимости, которые отличаются своей неподвижностью и неотделимостью от земельного участка, на котором они возведены. Располагаются данные объекты недвижимости, как на земле, так и под ней.

Здание является наземным строительным сооружением, которое имеет внутреннее пространство, предназначенное для определенного вида человеческой деятельности, а так же отдыха. Основное назначение зданий –

это создание условий для труда, проживания, социально-культурного обслуживания населения, содержание животных и хранение материальных ценностей.

Техническое описание любого здания при инвентаризации выполняется по его основным конструктивным элементам. Не зависимо от типа, этажности и класса капитальности все здания имеют свои конструктивные элементы, которые выполняют определенные функции.

Основными элементами здания являются: фундамент, стены, перегородки, перекрытия, крыша, лестницы, проемы, отделка, инженерное оборудование и прочие элементы.

Далее более подробно рассмотрим конструктивные элементы здания.

Основой любого здания является фундамент. Фундамент – это подземная конструкция здания, которая воспринимает все его нагрузки и передает их основанию. Подошва фундамента – это плоскость, которой фундамент опирается на грунт. Расстояние по вертикали от отметки земли до подошвы фундамента является глубиной заложения фундамента. По глубине заложения все фундаменты подразделяются на фундамент мелкого и глубокого заложения. Глубина заложения зависит от множества факторов некоторые из них: вид возводимого объекта, геологические условия территории и др.

Существует четыре основных типа фундаментов – ленточный, столбчатый, свайный и плитный. Каждый из них имеет абсолютно разную конструкцию и принцип устройства [Савельев].

Ленточный тип фундамента имеют форму ленты, и может заливаться на месте строительства или собираться из железобетонных блоков. Ленточные основания являются очень прочными, и сформировать их можно практически в любой форме.

Основание столбчатого фундамента изготавливают в виде каркаса из опорных столбов с перемычками, которые располагаются в любой части каркаса. Данный тип фундамента может быть сборными или монолитными.

Основа свайного фундамента – сваи, которые установлены вертикально или под углом и верхние части которых срезаются на одном уровне и соединяются ростверком.

Плитный фундамент состоит из защитного, усиливающего, выравнивающего слоя и верхней бетонной плиты. Защитный слой состоит из утеплителя, материала для гидроизоляции и пароизоляции, выравнивающий – из песка и щебня.

Выбор одного из четырех типов фундамента зависит от множества различных факторов, поскольку конструкция эффективная в одних условиях, может быть абсолютно неэффективна в других.

Рассмотрим следующий конструктивный элемент здания – стены. Стена – это вертикальная конструкция, которая отделяет помещения от внешней среды (наружные) или от соседних помещений (внутренние). В зависимости от восприятия нагрузок стены бывают: несущие, самонесущие и ненесущие.

Несущие – это стены, которые воспринимают нагрузки от перекрытий, крыш и вместе с собственной массой передают их фундаменту.

Самонесущие – это стены, которые опираются на фундамент и несут нагрузку только от собственной массы.

Ненесущие – это ограждения, которые опираются на другие элементы здания и воспринимают только собственную массу в пределах одного этажа.

Перегородка является конструктивным элементом здания, основное назначение которого – это разделение пространства на функциональные зоны.

Все перегородки разделяются на: межкомнатные и межквартирные. Межкомнатная перегородка разделяет помещение на отдельные комнаты. Для их изготовления используют различный материал, например: дерево, кирпич, стеклоблок. Межквартирные перегородки разделяют квартиры между собой. Главное отличие перегородок их прочность и толщина. Межквартирные перегородки имеют толщину от 20 см., а межкомнатные – от 10 см.

Горизонтальная конструкция здания, разделяющая его на этажи, называется перекрытием. Перекрытия воспринимают нагрузку от массы

людей, тяжелых предметов, оборудования и передают ее на стены или отдельные опоры. Отдельными опорами являются столбы или колонны поддерживающие перекрытия, крышу, а в некоторых случаях стены и передающие нагрузки от них на фундамент. Также перекрытия обеспечивают пространственную жесткость здания или сооружения.

В зависимости от расположения в здании перекрытия бывают: подвальные, межэтажные и чердачные. К подвальному перекрытию предъявляются самые высокие требования практически по всем параметрам, начиная с прочности и заканчивая теплоизоляцией. По материалу, из которого они изготовлены, различают перекрытия: железобетонные, каменные, деревянные, по стальным балкам.

Верхняя конструкция здания, которая защищает его от атмосферных воздействий и ветра является крыша. В настоящее время существует множество видов крыш: плоская, скатная, мансардная, вальмовая, полувальмовая, шатровая и др.

Водонепроницаемой оболочкой крыши является кровля, которая также бывает различных видов: мягкая и жесткая, рулонная и штучная, плоская и профильная.

Пространство между верхним перекрытием и крышей называют чердаком. Иногда чердачное перекрытие объединяют с крышей в одну конструкцию, которую называют безчердачным покрытием.

Также конструктивным элементом здания является лестница, она служит для сообщения между этажами. Различают следующие виды лестниц: основные, вспомогательные, пожарные, аварийные и др.

Проем – это отверстие в стене различной формы, которое предназначено либо для окна, либо для двери.

Окна необходимы для естественного освещения светом помещения или для его проветривания. Исходя из материала, из которого они изготовлены, различают следующие виды окон: деревянные, пластиковые, алюминиевые,

металлопластиковые. Очень разнообразна их конфигурация, они могут быть: прямоугольными, треугольными, круглыми, трапециевидные и др.

Поскольку окна могут иметь различное значение для помещения, они классифицируются на следующие виды: полужеркальные, ударопрочные, шумозащитные, энергосберегающие.

Дверь – это проем в стене предназначенный для входа и выхода из помещения. Двери бывают наружные и внутренние. Для сообщения между помещениями, наружным пространством предназначаются наружные двери, а между соседними помещениями – внутренние.

Конструктивным элементом здания, также является отделка, она может отсутствовать только у объекта, строительство которого не завершено. Отделка подразделяется на два вида: наружная и внутренняя.

Инженерное оборудование является одним из важных элементов здания, к которому относится: электроосвещение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, газоснабжение, кондиционирование, телефонизация, вентиляция и т.д.

Помимо выше перечисленных конструктивных элементов, в состав здания могут так же входить и другие, например: крыльца или балконы.

Крыльцо – это наружная пристройка при входе в дом, через которую осуществляется вход и выход из помещения. При строительстве дома крыльцо строят в последнюю очередь. Форма крыльца может быть разнообразная: прямоугольная, квадратная, круглая, трапециевидная. Конструкция бывает открытого или же закрытого типа. Крыльца строят из кирпича, дерева, бетона также они могут быть кованым.

Балкон – это выступающая из стены здания ограждаемая площадка на укрепленной в стене плите (обычно железобетонной) или на консольных балках (железобетонных, стальных или деревянных). Может иметь покрытие и быть остекленным.

Все здания должны удовлетворять требованиям прочности и устойчивости, необходимой капитальности, архитектурной выразительности.

Прочность и устойчивость любого здания обеспечивается правильным конструированием и соответствующим расчетом его несущих элементов.

Капитальность здания характеризуется степенью долговечности и огнестойкости основных строительных конструкций.

Долговечность – это период службы здания, в течение которого оно не утрачивает свои необходимые эксплуатационные качества, такие как прочность и устойчивость. Установлено три степени долговечности:

- 1) срок службы не менее 100 лет;
- 2) не менее 50;
- 3) не менее 20 лет.

Данные сроки определены с учетом физического и морального износа.

Огнестойкость здания характеризуется группой возгораемости и пределом огнестойкости строительных материалов и конструкций здания. По степени огнестойкости здания классифицируются на пять степеней, которые определяются минимальными пределами огнестойкости основных строительных конструкций и пределами распространения огня по этим конструкциям: I, II, III – каменные конструкции; IV – деревянные оштукатуренные; V – деревянные неоштукатуренные.

Архитектурная выразительность здания достигается его соответствием формами и объемам своего назначения, эстетическим взглядам общества.

Сооружение – это объемная, плоскостная или линейная строительная система, которая имеет 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. Так же сооружение является объектом технической инвентаризации.

Не все сооружения являются объектами недвижимости, поэтому при решении вопроса о недвижимом характере сооружения необходимо

руководствоваться критериями недвижимости, которые определены в ст. 130 Гражданского кодекса РФ [НПБ 1].

Применительно к зданиям и сооружениям используют такое понятие, как «помещение», под которым понимаются составные части здания или сооружения, предназначенные для длительного нахождения в них людей. Различают жилое и нежилое помещение. Под жилым помещением понимают изолированное помещение пригодное для постоянного проживания, а нежилое – не предназначено для постоянного проживания.

Законодательных определений понятий «строение» и «объекты незавершенного строительства» нет. Термин «строение» используют как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время этот термин преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду – «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию зданию, либо же подчеркивает второстепенное значение, например: строения вспомогательного использования и др.

Объектами незавершенного строительства являются объекты, строительство, которых начато, но не окончено по причине отсутствия финансирования, либо по другой причине.

Объектами внешнего благоустройства признаются объекты лесного хозяйства, объекты дорожного хозяйства, специализированные сооружения судоходной обстановки, и другие аналогичные объекты.

1.2. Основные задачи технического учета и технической инвентаризации

В целях осуществления государственного контроля над градостроительной деятельностью, обеспечения органов государственной власти информацией о среде жизнедеятельности уполномоченными органами осуществляется систематическое обследование объектов недвижимости и проведение технической инвентаризации.

Более 200 органов и организаций на территории Российской Федерации осуществляют техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, в целом они носят обобщающее название – организации технической инвентаризации.

Организации технической инвентаризации для осуществления технической инвентаризации прошли аккредитацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и получили право выполнять работы по технической инвентаризации.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) является наиболее ранним по срокам образования и наиболее распространенным в субъектах РФ органом. Согласно Постановлению Совета Министров СССР от 10.02.1985 № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда» БТИ осуществляло регистрацию и техническую инвентаризацию жилищного фонда в городах, поселках городского типа и сельской местности [1]. Но в 90-е годы XX века произошло разрушение осуществляемой БТИ государственной системы технической инвентаризации жилого фонда. Все это было связано со следующими обстоятельствами: изменением общественно-государственной системы, ликвидацией Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, жилищно-коммунальных органов управления при исполкомах Советов народных депутатов [5].

Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» [НПБ 7] было введено понятие технического учёта как основы государственного учёта, осуществляемого путём проведения технической инвентаризации. Также на основании данного постановления, функции по учёту жилищного фонда осуществляли организации технической инвентаризации для следующих целей: регистрации жилищного фонда, паспортизации объектов, составления сводной статистической отчётности, ведения налогового учёта и исчисления налогообложения, а также правовой регистрации сделок.

В 2000 году Постановление Правительства РФ № 921 за Госстроем России закрепляет полномочия по назначению организаций, которые осуществляют техническую инвентаризацию и технический учет объектов [НПБ 8].

В марте 2004 года выходит Указ Президента РФ № 314, в соответствии с которым Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу передает свои функции по инвентаризации объектов недвижимости Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости, а тот в свою очередь делегирует это право ФГУП «Ростехинвентаризация» и его филиалам [НПБ 13].

В настоящее время организации технической инвентаризации функционируют в основном в форме республиканских и областных государственных унитарных предприятий «Бюро технической инвентаризации», государственных учреждений «Бюро технической инвентаризации» и муниципальных унитарных предприятий.

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» начало свою деятельность в 1967 году и до настоящего времени является головным органом технической инвентаризации на федеральном уровне. Предприятие имеет разветвлённую сеть филиалов на территории 82 субъектов Российской Федерации и владеет единым комплексом архивных материалов по объектам недвижимости, что позволяет работать с крупными объектами, одновременно расположенными в нескольких субъектах Российской Федерации и с небольшими объектами в структуре конкретных муниципальных образований.

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» предоставляет широкий спектр услуг в сфере землеустройства, кадастровых работ, оценки, проектирования, инженерных изысканий и строительства [12].

Государственный учет объектов капитального строительства независимо от их назначения и принадлежности осуществляется по единой для всей страны системе учета. Различают первичный государственный

технический учет и государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства.

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 присваивается инвентарный номер.

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

В системе управления недвижимым имуществом достоверный технический учёт является одним из основных направлений. Основные задачи государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства представлены на рисунке 1.1 [7].

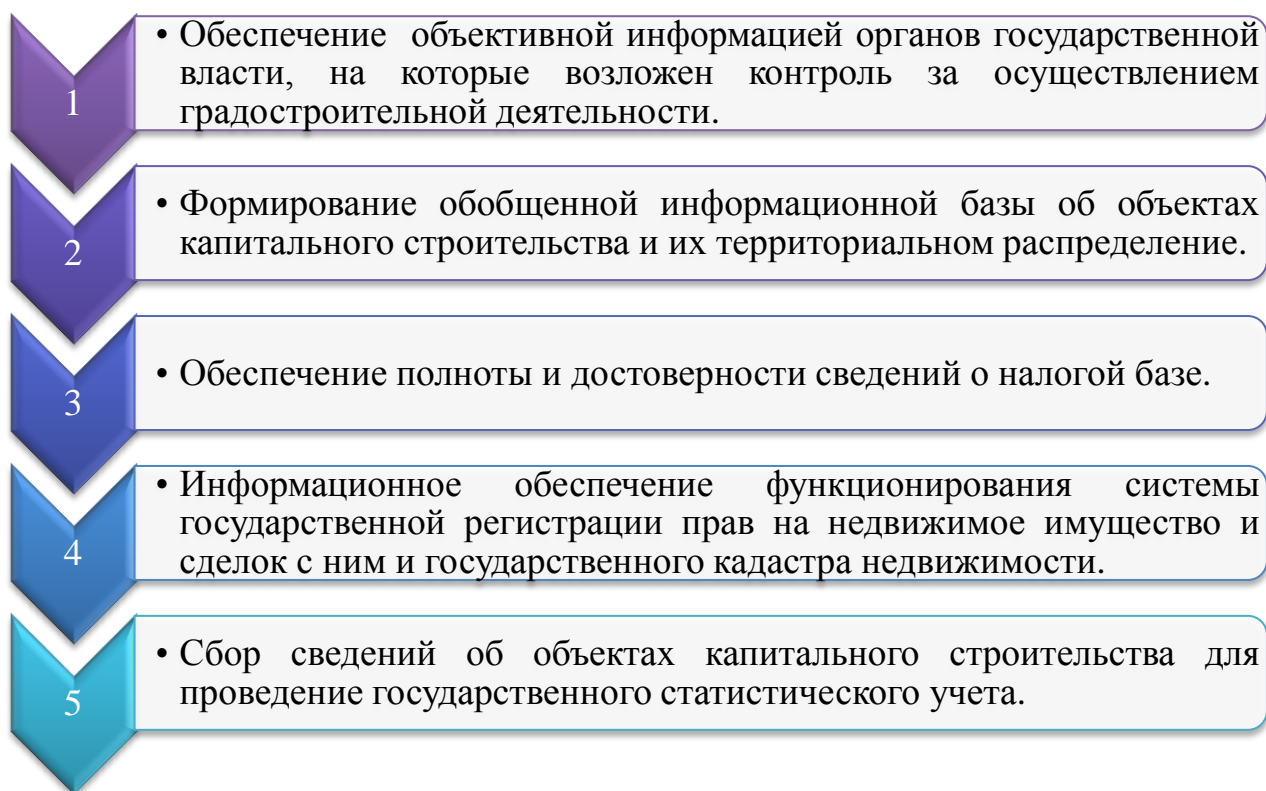


Рис. 1.1. Основные задачи государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства

Цель технической инвентаризации устанавливается лицом, которое приняло решение об ее проведении. В данном случае это могут быть физические и юридические лица – правообладатели объектов недвижимости, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Техническая инвентаризация и учёт зданий гражданского назначения проводится на основе решений органов государственной власти и местного самоуправления, а также по заявлениям предприятий, организаций или учреждений. Проведение технической инвентаризации зданий по решению органов государственного управления носит обязательный характер.

1.3. Определение состава объекта инвентаризации

Инвентарный объект является единицей учета и инвентаризации, а также единицей статистического наблюдения. Его неотъемлемыми признаками, является: единство и неразрывность территории, наличие основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения. Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь. Инвентарный объект без основного строения не образуется, т.к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь.

Любой инвентарный объект определяется своими границами, которые бывают двух видов: физические и условные.

Граница физическая – это искусственное сооружение, которое отделяет функциональные площади и объемы друг от друга. Таким искусственным сооружением может быть забор, стена или перекрытие. Граница является физической, если между ее конструктивными элементами направление граничной линии, задаваемое плоскостями, линиями или совокупностью

физических точек, не вызывает сомнений. Границы земельного участка будут являться физическими при наличии межевых знаков в виде столбов в контурных (поворотных) точках. В противном случае граница в разрывах становится условной.

По степени совпадения условных и физических границ они подразделяются на следующие виды: нормативные и фактические. Нормативная граница определяется по совокупности признаков, указанных в законодательных или нормативных документах. Нормативные границы в обязательном порядке фиксируются в инвентаризационно-технических документах. При наличии споров между владельцами объектов недвижимости о границах физическая или условная граница становится спорной, что должно отражаться в инвентарных планах текстовой записью и условными знаками.

Фактические границы также отражаются в инвентаризационно-технической документации, но на конкретную дату инвентаризации. Положение границ в период между инвентаризациями в документах технической инвентаризации не отражается.

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

2.1. Организация первичной технической инвентаризации

Все объекты капитального строительства, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась, подлежат первичной технической инвентаризации.

Для ее проведения заинтересованным лицам необходимо предоставить в организацию технической инвентаризации следующий перечень документов, представленный на рисунке 2.1.

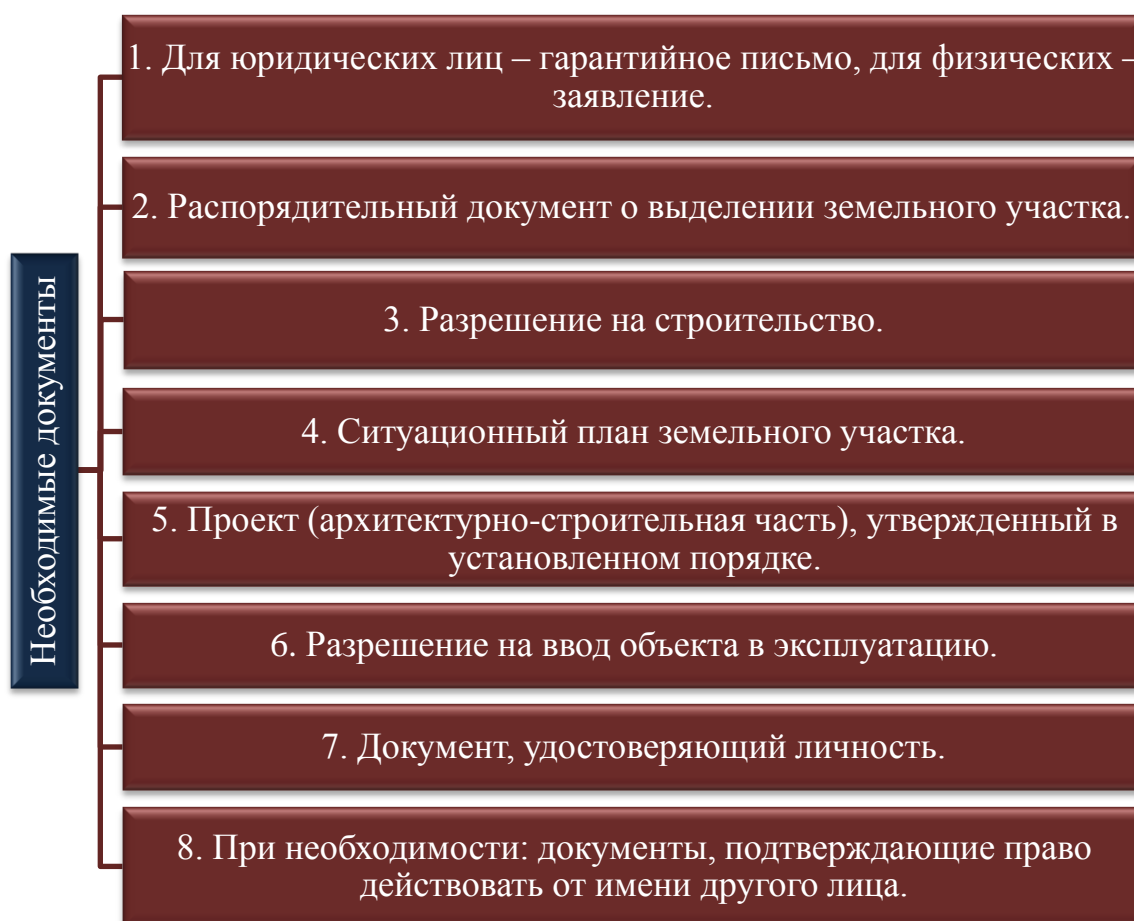


Рис. 2.1. Документы необходимые для проведения первичной технической инвентаризации

В процессе проведения первичной технической инвентаризации:

- а) определяется объект капитального строительства, а так же его местоположение на земельном участке;
- б) производится описание объекта капитального строительства по основным признакам;
- в) устанавливаются внутренние и наружные размеры, площадь и объем объекта капитального строительства;
- г) определяются экономические характеристики объекта капитального строительства, в том числе его инвентаризационная стоимость;
- д) выявляются противоречия между техническими документами и фактическим состоянием объекта капитального строительства.

Первичная техническая инвентаризация объектов капитального строительства осуществляются на платной основе в территориальных БТИ, по месту нахождения объекта недвижимости. Техническая инвентаризация объекта капитального строительства, который находится в общей совместной или общей долевой собственности производится организацией технической инвентаризации по заявлению любого из собственников данного объекта.

Процесс инвентаризационно-технических работ при первичной инвентаризации состоит из 9 этапов, представленных на рисунке 2.2.



Рис. 2.2. Этапы инвентаризационно-технической работ при первичной инвентаризации

Как показано на рисунке, первым этапом инвентаризационно-технических работ являются подготовительные работы. При их выполнении однозначно определяется инвентарный объект, составляется эскиз инвентарного плана, заготавливаются выкопировки поэтажных планов, составляется ведомость инвентаризационно-технических работ, уточняется перечень признаков износа, а также снимаются копии правовых документов лиц, которые ответственны за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации.

Следующим этапом является съемка и описание земельного участка. Инвентаризационной съемке подлежит только застроенный земельный участок. Для проведения съемки необходимо максимально использовать имеющиеся графические планы территорий, материалы геодезических съемок или аэрофотосъемок.

Земельные участки, площадь которых составляет, не более 0,5 га следует снимать геометрическим способом при помощи рулетки, а более 0,5 га – инструментальным способом или способом аэрофотосъемки. Для съемки ситуации на земельном участке могут так же применяться методы перпендикуляров, линейных засечек или створов.

В процессе съемки территории:

- а) снимают все строения, сооружения, колодцы, зеленые насаждения и другую наземную ситуацию;
- б) устанавливают границы физические и сопоставляют границы нормативные отдельных застроенных земельных участков;
- в) измеряют протяженность границ земельного участка и отдельных его частей, например: угодий, замощений и т.п.;
- г) выявляют адрес и владельца основного строения;
- д) устанавливают назначение объекта, а так же материал и этажность основного строения;
- е) производят съемочное описание и определяют износ служебных строений и надворных сооружений.

Съемочное описание дворовых сооружений ограничивается указанием их наличия на земельном участке.

Рассмотрим правила литеровки зданий и сооружений.

Все основные строения, расположенные на земельном участке, литеруются заглавными буквами русского алфавита (А, Б, В, Д, Е и т.д.) исключением является буква «Г», которой литеруются вспомогательные строения и сооружения с присвоением цифрового обозначения, например: Г1, Г2, Г3 и т.д.

Все отапливаемые пристройки 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., а не отапливаемые пристройки – строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения, например: а1, а2 или б1, б2 и т. д.

Заборы, ворота, калитки, уличный выгреб литеруются римскими цифрами: I, II, III, IV, V и т.д.

Все пристройки вспомогательных строений и сооружений не литеруются, но на абрисе отражаются.

План земельного участка вычерчивается в масштабе 1:500 в условных обозначениях, которые применяются при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства.

После съемки земельного участка переходят к съемке здания и находящихся в нем помещений.

При съемке здания необходимо максимально использовать имеющую проектную документацию. Перед началом работ по проектной документации могут быть составлены заготовки под абриса зданий. Затем производят обмер здания. Основное строение с пристройками обмеряется снаружи и внутри, одновременно с этими замерами производится описание всех имеющихся дефектов конструктивных элементов здания. Основное строение обмеряется

либо тесьмянной, либо стальной рулеткой, но могут быть использованы и другие приборы. Точность данных измерений должна быть до 0,01 м.

Наружный обмер основного строения с пристройками производится на уровне окон первого этажа по всему периметру стен. При замере проемов по ходу делаются промежуточные отсчеты. Выступы до 0,1 м. обмеру не подлежат.

Внутренний обмер производится на высоте 1,20-1,30 м. от пола по периметру стен или перегородок помещений. Если стены или перегородки помещения обшиты выступающей панелью, обмер помещения производят два раза: по панели и выше панели по стенам. Первый обмер необходим для определения площади помещения, а второй – для определения толщины стен или перегородок.

В лестничных клетках производят замер лестничных площадок, шахт лифтов и ширины маршей. Также обмеру подлежат ниши, доходящие до пола и высота которых составляет не менее 1,80 м.

После всех обмеров схематично составляется Абрис, который должен быть выполнен от руки и карандашом (без применения линеек). Все содержащиеся записи должны быть разборчивы и читаться по горизонтали – слева на право, а по вертикали – снизу вверх.

В Абрисе на земельный участок сокращенно указывают этажность, материал стен и назначение основного строения, допустим: ЗКЖ, что означает – трехэтажный каменный жилой. Для холодных пристроек и служебных строений данные обозначения не нужны.

Также в Абрисе приводится наименование угодий участка и замощений. Съемочное описание выполняют либо на полях, либо на обратной стороне Абриса.

Абрис должен быть обязательно подписан исполнителем и бригадиром.

После составления Абриса на отдельном бланке описывают конструктивные элементы и инженерное оборудование обследуемого объекта в виде кратких формулировок.

На основании составленных Абрисов составляются поэтажные планы, которые вычерчивают в масштабе 1:100 или 1:200. При вычерчивании применяют условные обозначения, принятые при техническом учете основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. Несоответствие чертежа масштабу не должно быть более 0,5 мм.

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

На поэтажном плане необходимо указывать размеры всех помещений здания. Допускается для помещений прямоугольной формы проставлять всего два размера: длину и ширину, а в небольших по площади подсобных помещениях и вовсе размеры не указывать. Все размеры указываются в метрах с округлением до сотых.

На поэтажном плане подвала, цокольного этажа, первого этажа, мезонина и мансарды наружные размеры проставляются по периметру стен. Не указывают на поэтажном плане размеры печей, выступов в стене, колонн, арочных проемов, контрольные промеры.

Если помещение имеет стены с выступающими панелями на поэтажном плане необходимо показывать линии этих панелей и стен. Перегородки, не доходящие до потолка – пунктиром.

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

Кроме этого на поэтажном плане указываются все номера квартир и помещений здания. Номер квартиры проставляется на плане арабскими цифрами у главного входа, номера помещений – в центре плана помещения.

Лестничные клетки и коридоры общего пользования обозначаются римскими цифрами.

Планы этажей располагаются один над другим, начиная с подвального этажа. Оформляется поэтажный план угловым штампом.

Подсчет площадей помещений производится на основе величин полученных при обмере. Сведения о площади отражаются в виде дроби, в числителе – номер помещения, а в знаменателе – площадь. Подсчет площади производится с точностью до одного десятичного знака. Допускается в небольших по площади помещениях ограничиваться лишь их нумерацией. В площадь помещения не включается площадь, которая занята выступающими элементами капитальных стен, печами, очагами капитального типа, а также, которая находится в пределах дверного проема.

К жилым помещениям относятся спальни и общие комнаты, к подсобным – кухни, внутриквартирные коридоры, санитарно-гигиенические помещения, кладовые. К дополнительным помещениям – гардеробные, детские, библиотеки и т.д.

Площадь квартиры рассчитывается как сумма площадей всех отапливаемых помещений, не отапливаемые помещения не учитываются.

Объем строения с чердачным перекрытием рассчитывается путем умножения его площади, подсчитанной по наружным размерам выше цоколя, на его высоту, а объем строения без чердачного перекрытия – умножением площади вертикального поперечного сечения на его длину. Полученные результаты округляют до 1 м^3 . Если части строения отличаются друг от друга по конструктивным особенностям, то следует, производит расчет объема по частям.

Сведения о площади и классификация помещений отражаются в экспликации к поэтажному плану. Экспликация на нежилые дома и на встроенные не жилые помещения в жилых домах составляется поэтажно, экспликация жилых помещений – поквартирно.

После всех произведенных замеров и выявленных дефектов определяют техническое состояние и физический износ инвентарного объекта. Техническое состояние инвентарного объекта определяется

техническим состоянием входящих в его состав конструктивных элементов строений и сооружений. Показатель физического износа – это итоговая оценка технического состояния объекта. Техническая инвентаризация предусматривает визуальное обследование конструкций. Доступ к скрытым конструкциям обеспечивает владелец.

После того как определен физический износ инвентарного объекта производят расчет его стоимости. Результаты расчета стоимости отражаются в объектных ведомостях и сводной ведомости расчета стоимости и физического износа инвентарного объекта.

По результатам первичной технической инвентаризации оформляется технический паспорт, форма которого установлена Министерством экономического развития РФ, а объектам учета присваивается кадастровый и инвентарный номера.

Завершающим этапом является формирование инвентарного дела. Инвентарное дело представляет собой технический паспорт с приложениями. Со временем инвентарное дело пополняется инвентаризационно-технической документацией, которая составляется на основании проведенных новых обследований. Полнота задается целями инвентаризации, а качество определяется требованиями инструкции и деятельностью БТИ. Инвентарные дела хранятся в архивах организаций технической инвентаризации.

2.2. Назначение технического паспорта

По результатам первичной технической инвентаризации на основе проведенных обследований и измерений на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт.

Технический паспорт – это свод документированной информации о строении (сооружении), который позволяет однозначно выделить его из других объектов недвижимости, и который содержит в себе основные

технические характеристики инвентарного объекта. Технический паспорт является документальной основой для подготовки технического плана объекта капитального строительства, представляемого в органы кадастрового учёта для ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости.

Единая форма Технического паспорта действующими нормативными правовыми актами не утверждена. В августе 2006 г. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 244 была утверждена форма технического паспорта на жилой дом [НПБ 9]. Различают следующие виды технических паспортов: технический паспорт здания и технический паспорт конкретного помещения (квартиры). Технический паспорт квартиры представляет собой выписку из общего технического паспорта, которая описывает все здание.

На отдельные виды сооружений технические паспорта изготавливаются по формам, которые утверждены Министерством жилищно-коммунального хозяйства. Например, форма технического паспорта для линий электропередач утверждена приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР 10 августа 1973 г. № 322 «Об утверждении формы «Технического паспорта на линии электропередач».

Информация, которая содержится в техническом паспорте, может потребоваться различным государственным и муниципальным органам:

1. При расчете налога на имущество физических лиц. Технический паспорт содержит в себе информацию об инвентаризационной стоимости объекта капитального строительства, которая служит налоговой базой.

2. Оформление ипотеки или получение кредита. При оформлении данных услуг банк требует предъявлять кадастровый и технический паспорта. В данном случае технический паспорт необходим, потому что в нем содержится информация об инвентаризационной стоимости и проценте износа объекта недвижимости.

3. При оформлении справки вступления в наследство. В данной справке указываются все характеристики объекта недвижимости, которые содержатся в техническом паспорте.

4. При оформлении договора приватизации. В этом случае технический паспорт является одним из основных документов для заключения договора о передаче квартиры в собственность граждан.

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

6. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости оценщику необходим технический паспорт, так как в нем отражена нужная ему информация для подсчета стоимости (материал конструкций, процент износа, точная площадь объекта и т. д.).

7. Для исчисления государственной пошлины в государственных органах может быть представлен документ с указанием инвентаризационной стоимости имущества (технический паспорт).

Кроме выше перечисленных случаев, технический паспорт 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 с применением бланков, с использованием компьютерной техники и специального программного обеспечения. 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 таких как «редактор».

Технический паспорт будет считаться действительным, если в нем отражены адресные данные и состав объекта. Другие разделы, содержащиеся в паспорте, могут заполняться по результатам последующих работ.

Технический паспорт изготавливается в одном экземпляре и хранится в организации технической инвентаризации. По запросам заинтересованных лиц с него снимается копия. 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.

Технический паспорт не является документом, который удостоверяет право собственности (пользования, владения) на объект недвижимости, он содержит в себе технические характеристики инвентарного объекта. Для того чтобы зарегистрировать свои права на объект недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ [НПБ 1], необходимо обратиться в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т.е. в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.3. Техническая инвентаризация изменений характеристик объектов капитального строительства

2.3.1. Основания проведения технической инвентаризации в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится, в том случае если произошли изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

Целью технического обследования является определение текущего технического состояния здания или сооружения, выявление дефектов и определение пригодности и работоспособности строительных конструкций,

определение возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации или выработки рекомендаций по их восстановлению и усилению.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства осуществляется технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается технический паспорт, который содержит в себе уточненные сведения об объекте.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства осуществляются организацией технической инвентаризации на платной основе, по месту нахождения объекта недвижимости.

Перечень документов, которые необходимы для проведения технической инвентаризации изменений характеристик объектов капитального строительства представлен на рисунке 2.3.

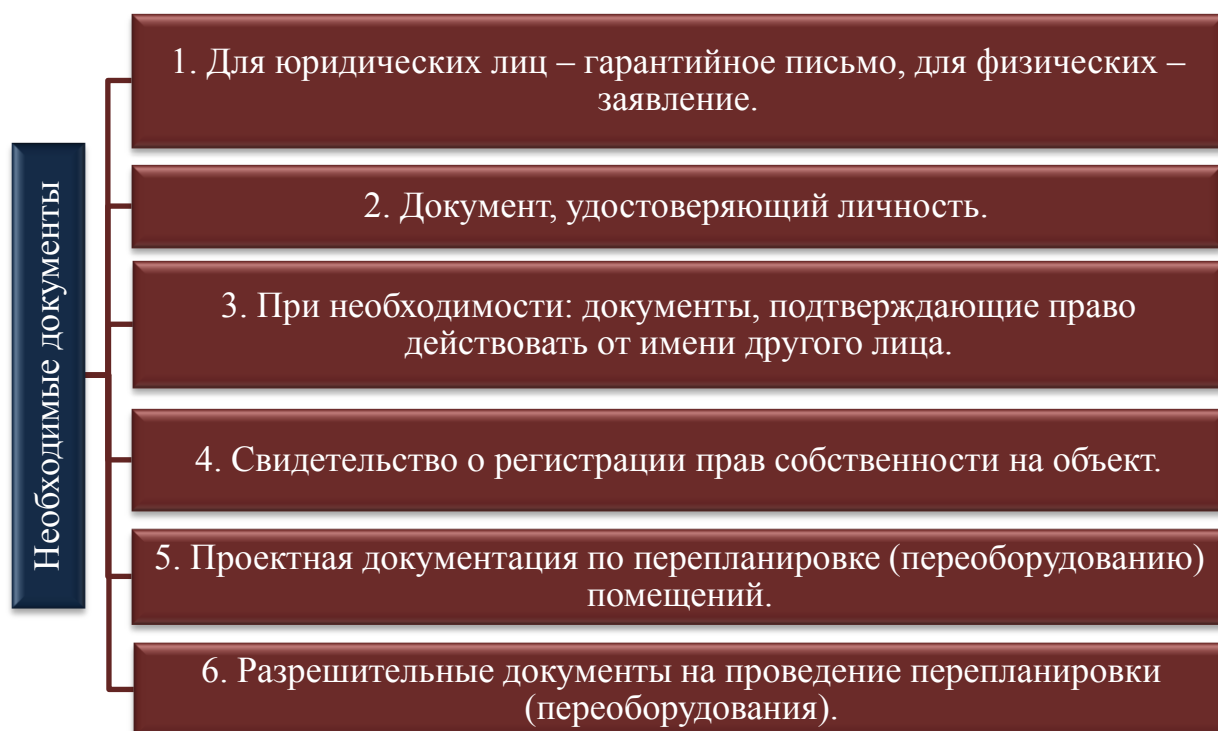


Рис. 2.3. Документы необходимые для проведения технической инвентаризации изменений характеристик объектов капитального строительства

Техническое обследование зданий проводится: если необходимо определить физический износ строительных конструкций и инженерных систем или состояние строительных конструкций вследствие аварий; если планируется капитальный ремонт здания; при модернизации или реконструкции здания; в случае обнаружения дефектов у строительных конструкций и т.д.

Техническое состояние зданий определяется путем его обследования и фиксации выявленных признаков износа в Акте технического обследования. Техническое состояние любого здания определяется техническим состоянием его конструктивных элементов, поэтому в инвентарных документах описание технического состояния здания приводится путем последовательного перехода от описания отдельных конструкций, к техническому описанию образуемого ими строения.

В Акте технического обследования письменно фиксируется состояние объекта недвижимости на дату проведения экспертизы, а также наличие или отсутствие нарушений правил эксплуатации данного объекта.

Если при обследовании здания были выявлены трещины, проседания фундамента или другие деструктивные явления, то необходимо обратиться в специализированную организацию, для проведения технического обследования, в результате которого будут выявлять причины появления данных деформаций и предлагать рекомендации по их дальнейшему устранению.

Акт технического обследования здания может быть использован для предъявления в органы исполнительной власти и в суды, но только в том случае если он оформлен в соответствии со всеми требованиями и стандартами.

Его форма может быть различная, все зависит от вида объекта: жилое, производственное или административное. Акт технического обследования составляется на каждый функционально самостоятельный объект, поименованный в экспликации к плану, в том числе: на основное строение и

на строения и сооружения благоустройства. Составляется он при непосредственном обследовании в натуре и в присутствии владельца.

Акт технического обследования должен позволять произвести расчет физического износа другими специалистами без выхода им в натуре и осуществлять контроль изменчивости признаков износа во времени путем сопоставления актов при последовательных инвентаризациях.

Акт подшивается при формировании инвентарного дела. Его копии могут выдаваться владельцу по запросу. Вносить изменения в ранее составленные Акты технического обследования не допускается.

Работы по текущей инвентаризации зданий и сооружений при необходимости дополняются работами по текущей инвентаризации земельного участка.

Изменения, касающиеся местоположения, классификации, границ, состава, стоимости, износа, принадлежности инвентарного объекта, которые были выявлены в ходе плановых и разовых инвентаризационно-технических работ документально оформляются и вносятся в инвентарное дело.

Инвентарное дело состоит из трех групп документов. Первая группа – это документы, составленные в результате проведения последней технической инвентаризации. Ко второй группе документов относятся все правоустанавливающие документы или их копии. Третья группа – абрисы, журналы подсчета площадей и технические документы которые были составлены в результате предыдущих обследований.

Основаниями для внесения изменений в технический паспорт является получение информационной модели инвентарного объекта на конкретную дату. При внесении изменений прежняя запись гасится, а рядом со штампом «погашено» ставится штамп или рукописная запись.

Изменения инвентарных дел поэтажных планов, которые не требуют полного перечерчивания, отражаются в отдельно вычерчиваемых листах-фрагментах плана так, чтобы: сохранялась возможность просмотра прежних линий и контуров, обеспечивалось снятие копий планов как до, так и после

отражения изменений и обеспечивалась сохранность фрагмента плана. Внесение графических изменений в ранее составленные планы (фрагменты плана) не допускается.

При составлении нового технического паспорта, новых инвентарных и поэтажных планов старые инвентаризационные документы гасятся, а к новому паспорту прикладывается новая ведомость текущих изменений.

При внесении изменений в технический паспорт прежняя соответствующая запись гасится, а рядом со штампом «погашено» ставится штамп (или рукописная запись) «см. изменение № _____».

В инвентарных делах результаты текущей инвентаризации отражаются путем добавления новой информации к имеющейся. Изменения, которые возникли в связи с изменением инструкции, а не в связи с изменением объекта, вносятся в ведомость, а потом и в паспорт.

Документальное оформление изменений производится путем внесения текстовых записей в ведомость текущих изменений и изготовление при необходимости новых планов или отдельных фрагментов планов. Все текущие изменения вписываются в ведомость текущих изменений в хронологическом порядке их выявления под соответствующим номером.

Изменения в экспликацию инвентарных и поэтажных планов вносятся путем гашения старой записи и внесением новой записи в дополнительные строки экспликации. Погашенная запись должна содержать ссылку на номер новой записи и сопровождаться указанием даты внесения изменений.

Если возникшее изменение касается записи уже внесенной в ведомость текущих изменений, то прежняя запись в ведомость гасится аналогично записи в паспорте и с ссылкой на номер новой записи. Ссылка на номер записи, имеющаяся в техническом паспорте, при этом сохраняется.

Изменения стоимости и износа инвентарного объекта и его частей вносятся в ведомость изменений и технический паспорт только на основании новой сводной ведомости расчета стоимости и износа. Вносить изменения в ранее составленные расчеты стоимости и износа запрещается.

При выполнении работ по текущей инвентаризации и отсутствии изменений в характеристиках объекта в состав работ включается обследование, оформление инвентарного дела, изготовление копий, при необходимости производится пересчет инвентаризационной стоимости объекта в ценах текущего года и на последнем этапе заверяют технический паспорт на здание (сооружение).

2.3.2. Расчет физического износа объектов капитального строительства

Итоговой оценкой технического состояния объекта капитального строительства является показатель физического износа.

Физический износ строительных конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом – это утрата ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия жизнедеятельности человека или природно-климатический факторов. На момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ выражается в рублях, как сумма износа, или в процентах, рассчитываемых из соотношения затрат на ремонт до первоначального состояния к первоначальной стоимости объекта и понимаемых как доля утраченных свойств.

Расчеты физического износа строений и сооружений производятся только на основании Акта технического обследования, одновременно с расчетами стоимости, и отражаются в соответствующей ведомости.

Существуют следующие методы расчета физического износа:

1. Расчет затрат на ремонт объекта до первоначального состояния (путем составления сметы в тех же ценах, в каких определена

восстановительная стоимость). Процент физического износа рассчитывается из соотношения затрат на ремонт к восстановительной стоимости.

2. Расчет стоимости материалов, требуемых для ремонта, до первоначального состояния к стоимости материалов, затраченных на первоначальное строительство (в сопоставимых ценах). В этом случае процент физического износа рассчитывается из соотношения стоимости материалов.

3. Отнесение физического срока эксплуатации объекта к общему сроку эксплуатации. Общий срок эксплуатации определяется как сумма фактического и предполагаемого срока эксплуатации (до перехода объекта в непригодное состояние), определяемого экспертным путем.

4. Экспертный метод. Физический износ в этом случае определяется как среднеарифметическая величина.

5. Средневзвешенное (по стоимости) суммирование износа конструктивных частей, образующих объем. При этом износ части определяется по одному из вышеназванных методов, а ее вес – как доля в стоимости объекта. Применение этого метода предусматривает наличие нормативных таблиц определения износа элементов, что ограничивает область использования метода. При отсутствии нормативных таблиц метод можно применять при введении лишь двух альтернативных признаков (годен/непригоден), относимых к конструктивным частям известной стоимости.

Выбор того или иного метода расчета физического износа определяется навыками и опытом исполнителей.

До расчёта физического износа производится визуальное обследование объекта капитального строительства. Визуальное обследование проводят для предварительной оценки технического состояния строительных конструкций по внешним признакам и для определения необходимости в проведении детального инструментального обследования.

При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций. Устанавливают наличие аварийных участков, если таковые имеются [НПБ 14].

По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов.

Если результаты визуального обследования окажутся недостаточными для решения поставленных задач, то проводят детальное инструментальное обследование. В этом случае разрабатывается программа работ по детальному обследованию.

При обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих деструктивных повреждений, которые свидетельствуют о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, необходимо проведение инженерно-геологического исследования, по результатам которого может потребоваться не только восстановление работы строительных конструкций, но и укрепление оснований и фундаментов.

Детальное инструментальное обследование в зависимости от поставленных задач, наличия и полноты проектно-технической документации, характера и степени дефектов и повреждений может быть сплошным или выборочным.

Сплошное обследование проводят, когда: отсутствует проектная документация; обнаружены дефекты строительных конструкций, снижающие их несущую способность; проводится реконструкция здания с увеличением нагрузок; возобновляется строительство, прерванное на срок более трех лет без мероприятий по консервации и т.д.

Выборочное обследование проводят: при необходимости обследования отдельных конструкций и в потенциально опасных местах, где из-за недоступности конструкций невозможно проведение сплошного обследования.

Физический износ отдельных строительных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, которые выявляются в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в «Правилах оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) (далее – Правила). Данные правила разработаны Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР и ЦМИПКС Министерства высшего и среднего специального образования [6].

Правила предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. Правила не распространяются на оценку физического износа зданий, которые пострадали в результате стихийных бедствий.

Согласно Правилам физический износ конструкции или системы, которые имеют различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле 2.1 [6]:

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i * \frac{P_i}{P_k} \quad (2.1)$$

где Φ_k – физический износ конструкции, элемента или системы, %;

Φ_i – физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный в соответствии ВСН 53-86(р), %;

P_i – размеры (площадь или длина) поврежденного участка, m^2 или m ;

P_k – размеры всей конструкции, m^2 или m ;

n – число поврежденных участков.

Физический износ внутренних систем инженерного оборудования здания определяется на основании оценки технического состояния элементов, которые составляют эти системы.

Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, то физический износ системы следует определять расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов по графикам, которые приведены в Правилах. За окончательную оценку принимают большее из значений.

Для слоистых конструкций, т.е. стен и покрытий применяется система двойной оценки физического износа: по техническому состоянию и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа принимают большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы определяют, как произведение физического износа материала слоя, в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции – Φ_i (выраженное в процентах) на коэффициент – K_i , определяемый как отношение стоимости материала слоя к стоимости всей конструкции (2.2) [6].

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i * K_i \quad (2.2)$$

Для того чтобы определить физический износ всего здания изначально необходимо определить физический износ каждого его конструктивного элемента, затем данные значения умножить на коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости (из сборника УПВС), полученные результаты для каждого элемента необходимо сложить (2.3) [6]:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * li \quad (2.3)$$

где Φ_3 – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции или системы, %;

li – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Физический износ холодных пристроек, вспомогательных строений и сооружений объекта технической инвентаризации определяют в целом по всему строению или сооружению, удельные веса конструктивных элементов не учитывают.

Физический износ газового и лифтового оборудования определяется в соответствии со специальными нормативными документами.

Если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала, если выявлен только один из нескольких признаков износа – следует принимать значение нижней границе интервала.

При оценке физического износа конструкций, элементов и систем, не указанных в Правилах, следует пользоваться данными наиболее близких аналогов.

Округлять численные значения физического износа следует следующим образом: до 10% – для отдельных участков конструкций, элементов и систем; до 5% – для конструкций, элементов и систем; до 1% – для здания в целом.

Состояние здания в зависимости от физического износа представлено в таблице 2.1.

Критерии оценки технического состояния зданий[14]

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Нормальное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты. Капитальный ремонт производится на отдельных участках, которые имеют относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструкций возможна при условии восстановительных работ.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Конструкция не выполняет своего назначения.

Физический износ строительных конструкций здания, прежде всего, связан со старением материалов, из которых он изготовлен и изменением условий эксплуатации. Снижение физико-механических характеристик материала в результате старения соответствует плавному изменению степени износа, в то время как изменение условий эксплуатации и внешних воздействий способствует более резкой и скачкообразной интенсивности износа.

Неудовлетворительный уход за зданием или нарушение правил его технической эксплуатации может привести к преждевременному износу.

2.3.3. Определение стоимости инвентарного объекта

Восстановительная стоимость инвентарного объекта рассчитывается как сумма восстановительных стоимостей объектов, входящих в его состав (основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств). Итоговое значение восстановительной стоимости инвентарного объекта предлагается для согласования владельцу и утверждается руководителем БТИ вне зависимости от мнений сторон.

Инвентарная стоимость – это всегда восстановительная стоимость. В денежном выражении основные фонды характеризуются стоимостью, продукция – себестоимостью, объекты в эксплуатации – затратами на эксплуатацию, товары – ценой. Расчеты себестоимости, затрат на эксплуатацию и цен на товары к задачам технической инвентаризации не относятся.

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.

Результаты расчета стоимости отражаются в объектных ведомостях и сводной ведомости расчета стоимости и физического износа инвентарного объекта. На основе объектных ведомостей составляется сводная ведомость расчета стоимости и износа инвентарного объекта.

Расчеты стоимости и физического износа, а также ведомости расчета стоимости и износа являются рабочими документами БТИ и выдаче не подлежат. Результаты расчетов стоимости и физического износа отражаются в техническом паспорте и ведомости текущих изменений.

ГЛАВА 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

3.1. Характеристика местоположения обследуемого объекта

Обследуемый объект находится в юго-западной части г. Белгорода – в с. Красный Октябрь ул. xx xxxxxxxxxxxx.. Расстояние от г. Белгорода до с. Красный Октябрь составляет 36 км., примерное время поездки составляет около 1 часа (рис. 3.1).

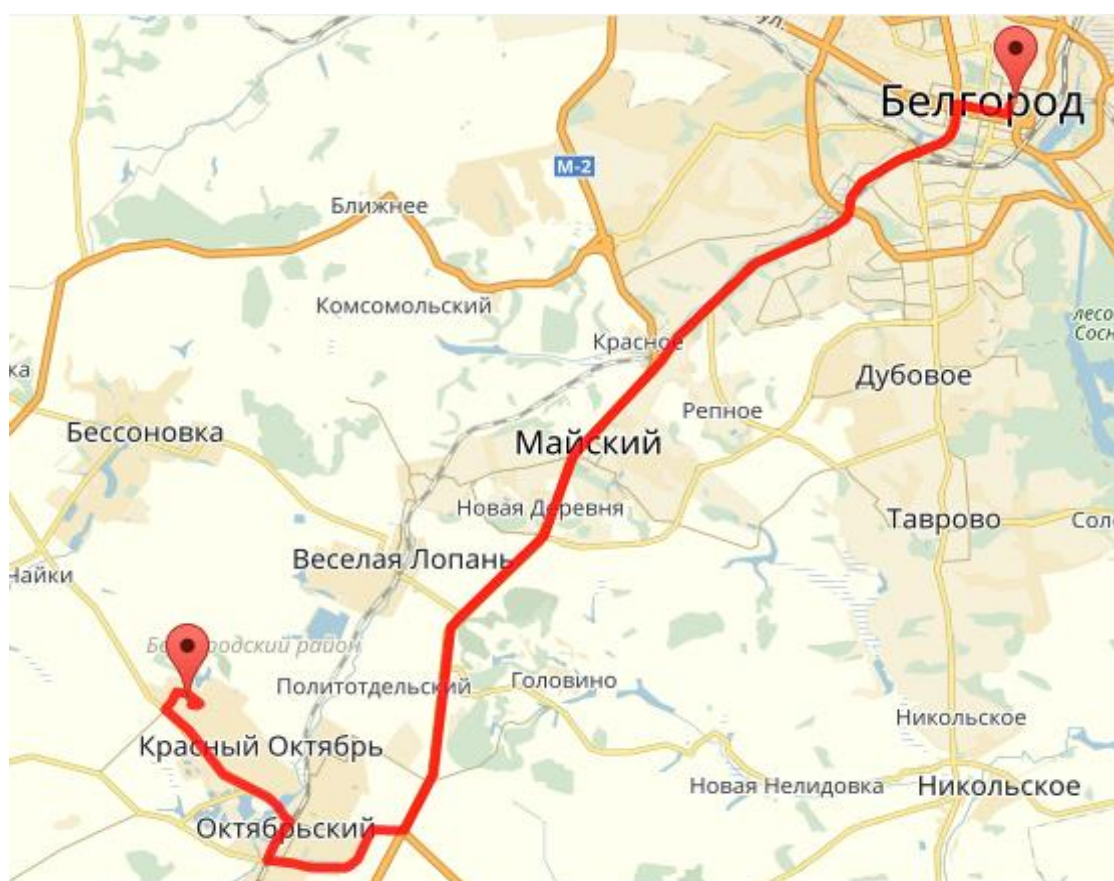


Рис. 3.1. Маршрут из Белгорода в с. Красный Октябрь

Село Красный Октябрь является административным центром Краснооктябрьского сельского поселения, которое граничит с Белгородским

районом и Украиной. На территории села расположена администрации с. Красный Октябрь, Краснооктябрьская средняя школа им. А.Ф. Пономарева, Дом культуры, библиотека, участковая четырехэтажная больница с поликлиникой, детская школа искусств, почтовое отделение и продуктовые магазины.

В последние годы, при поддержке района, велось благоустройство села: проложены дороги с твердым покрытием, произведена полная реконструкция уличного освещения, установлены ограждения на кладбищах, так же был произведен ремонт Дома культуры. В 2010 году возобновил свою работу детский сад, после капитального ремонта. Также были установлены контейнерные площадки для вывоза ТКО.

В ближайшем окружении обследуемого объекта расположены жилые дома с земельными участками. В непосредственной близости с обследуемым объектом расположены здания административного (администрация с. Красный Октябрь), социального (Дом культуры) и торгового назначения (продуктовый магазин).

Обследуемый объект оснащен следующими элементами инженерной инфраструктуры: электричеством и отоплением. Водоснабжение и канализация отсутствует. Только в этом году была пробурена скважина для подвода воды к индивидуальным жилым домам.

Территория расположения не загружена автомагистралями. Подъезд к обследуемому объекту осуществляется по ул. xxxxxxxxxxxxxx, движение по которой осуществляется в одну сторону.

Автомобильные дороги находятся в хорошем состоянии, покрытие дорожного полотна – асфальт. Рядом с обследуемым объектом присутствует парковочное место. Ближайший остановочный комплекс находится в 100 м.

3.2. Общие сведения об объекте инвентаризации

Обследуемый объект представляет собой одноквартирный индивидуальный жилой дом, который был построен в послевоенные годы в 1959 году (рис. 3.2). На данный момент срок службы дома составляет 57 лет.

Собственником индивидуального жилого дома является хх
xxxxxxxxxxxx.



Рис. 3.2. Обследуемый жилой дом

Число комнат в жилом доме, включая кухню – 3. Общая полезная площадь жилого дома составляет 32,8 м², в том числе жилая площадь – 25 м². Высота помещений по внутреннему обмеру – 2,30 м. Объем жилого дома – 75 м³.

Техническое обследование жилого дома было произведено с целью определения физического износа как его отдельных строительных конструкций и инженерных систем, так и жилого дома в целом.

Дата проведения технической инвентаризации – 12 мая 2016 год.

Последняя техническая инвентаризация в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства была осуществлена Белгородским районным БТИ 18 октября 2005 года, на тот момент техническое состояние жилого дома было неудовлетворительное, физический износ составлял 52 %.

Техническое обследование жилого дома проводилось путем его визуального осмотра с фиксированием выявленных признаков износа. Все обнаруженные дефекты имеют подтверждение в виде фотографий представленные в приложение 1.

Осмотр жилого дома начался с фундамента. Фундамент изготовлен из деревянных дубовых столбов. Тип фундамента – свайный. Со слов собственника фундамент жилого дома был укреплен. Укрепление заключалось в подливке фундамента под деревянный дом. Для этого выкапывались траншеи вокруг фундамента, после этого загоняли в старое основание куски арматуры и, удалив все проблемные участки на фундаменте, заливали подготовленные траншеи тощей бетонной смесью. При осмотре было обнаружено искривление горизонтальных линий цоколя, в некоторых местах нижней части цоколя обнаружен мох.

Стены жилого дома – деревянные, с наружной облицовкой красного кирпича. На наружных стенах имеются отдельные трещины и выбоины. Ширина раскрытия данных трещин составляет до 2 мм.

Чердачное перекрытие выполнено из дерева и покрыто сверху штукатуркой. На перекрытиях наблюдаются трещины и местами сильное отслоение штукатурки.

Далее были осмотрены оконные и дверные проемы. Окна – глухие, деревянные, покрытые белой краской. Все окна прямоугольной формы, разного размера. На оконных проемах (со стороны улицы) наблюдается сильное шелушение краски, в стеклах имеются единичные трещины, частично отсутствует штапик, оконные переплеты разошлись.

Двери изготовлены из дерева, входная дверь обшита черным брезентом, а межкомнатные двери сверху окрашены краской. Двери имеют стандартную прямоугольную форму. По способу открывания – распашные, одностворчатые. Дверное полотно осело и имеет плохой притвор по периметру дверной коробки. На двери и дверной коробке местами отошла краска. Некоторые дверные аксессуары имеют повреждения.

Полы – дощатые, покрытые сверху краской. Имеются щели между досками, царапины, потертости краски, наблюдается повреждения отдельных досок.

Крыша выполнена из дерева, по способу устройству – чердачная. Форма крыши – четырехскатная. Фермы и мауэрлат крыши жилого дома поражены червоточенной. Кровля выполнена из серого шифера, на котором наблюдаются загрязнения. Дымовая труба выполнена из красного кирпича и сверху покрыта краской. На трубе обнаружены трещины, выбоины и загрязнения, ее нижняя часть обработана смолой.

Внутренняя отделка стен и перегородок: краска и обои. Во внутренней отделке имеются единичные повреждения окрасочного слоя, некоторые листы обоев отошли от стены.

Наружная отделка – кирпичная кладка окрашена фасадной краской, которая со временем выгорела и стерлась, в кирпичной кладке наблюдаются трещины.

Жилой дом оснащен следующими элементами инженерной инфраструктуры: электроосвещением и отоплением. Водоснабжение и канализация в доме отсутствует. Жильцы дома потребляют воду из колодца, который расположен во дворе.

Электроосвещение поступает в дом от трансформаторной подстанции (ТП). Электропроводка жилого дома не скрыта в стене и находится снаружи, также она не оснащена кабель каналом.

Отопление в доме – индивидуальное, газово-водяное от печи. Печь облицована кафельной плиткой, на которой имеются трещины.

В жилой дом встроена веранда площадью 4,2 м². Веранда деревянная, остекленная с двух сторон. Стены, потолок, и деревянные полы покрыты сверху краской. Кровля выполнена из того же материала что и кровля жилого дома.

Жилой дом имеет закрытое крыльцо прямоугольной формы из двух ступеней с перилами. Ступени выполнены из бетона, на них имеются выбоины, а на ступени возле входной двери имеется трещина шириной раскрытия 2-3 мм. Перила – деревянные, сверху окрашенные краской. Козырек крыльца выполнен из дерева и сверху покрыт шифером. Между досками наблюдаются щели.

После фиксации всех дефектов индивидуального жилого дома был произведен расчет его физического износа в процентах (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Определение физического износа жилого дома

Наименование конструктивного элемента	Процент износа из сборника ВСН 53-86(р)	Удельный вес конструктивных элементов	Процент износа
Фундамент	52	4	2,08
Стены	38	23	8,74
Перегородки	38	23	8,74
Перекрытия	40	6	2,4
Крыша	40	9	3,6
Полы	55	9	4,95
Проемы			
1) оконные	40	9	3,6
2) дверные	56	9	5,04
Отделочные покрытия	60	10	6,0
Инженерное оборудование	45	22	9,9
Прочие работы	37	8	2,96
Сумма износа			58,01

Таким образом, физический износ жилого дома на 12 мая 2016 года составляет 58 %, что свидетельствует о неудовлетворительном техническом состоянии жилого дома. Рекомендуется провести комплекс работ для устранения выявленных дефектов.

3.3. Определение стоимости индивидуального жилого дома

Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) содержит в себе сведения о стоимости 1м^3 зданий и сооружений различных назначений и видов, а также структуру этих зданий по конструктивным элементам. Данные сведения представлены в таблицах. Таблицы в свою очередь сгруппированы в сборники по отраслям народного хозяйства. Выбор нужного сборника УПВС для выполнения расчётов производят по функциональному назначению объекта. Функциональное назначение обследуемого объекта – жилое. Следовательно, необходим «Сборник № 28. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения» [21].

Как указывалось выше, обследуемый объект представляет собой одноэтажный деревянный жилой дом с простой отделкой, объем которого составляет 75 м^3 . Жилой дом имеет индивидуальное газово-водяное отопление от печи и электроосвещение. Полезная высота комнат в доме составляет 2,30 м., а средняя жилая площадь – 12,5 м.

В соответствии с методикой, которая была приведена в технической части сборника УПВС, произведем расчет восстановительной стоимости [21].

Для определения восстановительной стоимости жилого дома изначально нам необходимо определить, к какому территориальному поясу и климатическому району относится Белгородская область. Согласно сборнику УПВС Белгородская область относится к 1 территориальному поясу и II

климатическому району. Эти данные нам необходимы для определения стоимости жилого дома за 1м^3 . Согласно таблице 8 сборника УПВС стоимость 1м^3 обследуемого жилого дома составляет 28,5 рублей.

Так как в жилом доме отсутствует ряд благоустройств, к его стоимости следует применить ряд понижающих поправок. В жилом доме отсутствует центральное отопление (11 %), водопровод (1,4 %), канализация (2,8 %), радио (0,3 %), телефония (0,6 %) и горячее водоснабжение (2,3 %).

Общая сумма понижающих поправок составляет 18,4 %, при преобразовании ее в коэффициент она составит:

$$(100-18,4)/100=0,82.$$

Стоимость жилого дома за 1м^3 с учетом понижающих поправок составляет: $28,5 \times 0,82 = 23,37$ рублей.

Для того чтобы определить стоимость здания (восстановительную стоимость при технической инвентаризации) необходимо рассчитать произведение объема обследуемого объекта на стоимость 1м^3 из соответствующего сборника УПВС и на коэффициент перехода от года на который составлен сборник к текущей дате. На коэффициент необходимо умножить для определения восстановительной стоимости в ценах на нынешний год.

Восстановительная стоимость: $75 \times 23,7 \times 44,5 = 79098,75$ рублей.

Затем определяем физический износ жилого дома в рублях. Для этого необходимо восстановительную стоимость жилого дома умножить на физический износ (выраженный в процентах) и полученный результат разделить на 100%.

Износ: $(79098,75 \times 58,01) / 100 = 45885,1849$ рублей.

Завершающим этапом расчетов является расчет инвентаризационной стоимости жилого дома, которая рассчитывается как разность между восстановительной стоимостью и физическим износом (выраженный в рублях).

Таким образом, инвентаризационная стоимость жилого дома по состоянию на 12 мая 2016 года составляет **33213,5651 рублей**.

Отметим, что с 2015 года в течение пятилетнего периода по всей стране произойдет переход на новый порядок расчета налога – на основе кадастровой стоимости [НПБ 6]. Отметим тот факт, что кадастровая стоимость зачастую может оказаться значительно выше инвентаризационной в несколько раз, а, следовательно, и будет выше и налог. Определять кадастровую стоимость будут профессиональные оценщики по заказу органов власти.

Однако, до того момента, как в конкретном субъекте Российской Федерации будет введен новый порядок налогообложения, расчет налога по-прежнему будет производиться на основе инвентаризационной стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В последнее время в России активно происходят изменения законодательства в области государственного технического учета жилых помещений, и они ещё не завершены.

Сведения об объектах учета, полученные от органов по государственному техническому учету, например, бюро технической инвентаризации (далее, БТИ), представляют собой, основу для осуществления таких существенных действий, как государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним; ведение, в последующем, государственного статистического учета; определение размера налога на имущество; учет объектов в реестре федерального имущества.

Анализ действующего нормативно-правового законодательства, регулирующем технический учет выявил следующие его недостатки:

1. В Постановлении Правительства РФ № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» не установлены цели осуществления технического учета и технической инвентаризации жилищного фонда (указаны лишь задачи государственного учета жилищного фонда РФ в целом), объем информации, подлежащей учету, механизмы, обеспечивающие накопление и актуализацию учетных сведений

2. В Жилищном кодексе РФ не определены цели и задачи осуществления государственного учета жилищного фонда, состав сведений об объектах жилищного фонда, подлежащих учету, источники финансирования.

3. Законом о кадастре не предусмотрена передача технических паспортов, оценочной и иной, хранящейся в БТИ, учетно-технической документации об объектах государственного технического учета в орган кадастрового учета, хотя технический учет, осуществленный до дня

вступления в силу указанного акта и в переходный период его применения, признается юридически действительным, а сведения о ранее учтенных объектах недвижимости внесены в Единый государственный реестр объектов недвижимости.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что отношения в сфере государственного учета жилищного фонда и в дальнейшем требуют совершенствования и корректировки.

При подготовке выпускной квалификационной работы также была исследована процедура осуществления технической инвентаризации и учета недвижимого имущества.

Было произведено техническое обследование индивидуального жилого дома с целью определения физического износа как его отдельных строительных конструкций и инженерных систем, так и дома в целом, который на 12 мая 2016 года составил 58 %, что свидетельствует о неудовлетворительном техническом состоянии исследуемого объекта.

На основе определенного физического износа и рассчитанной восстановительной стоимости была актуализирована инвентаризационная стоимость жилого дома, которая составила **33213,5651 рублей**.

Отметим, что с 2015 года в течение пятилетнего периода по всей стране произойдет переход на новый порядок расчета налога – на основе кадастровой стоимости. Отметим тот факт, что кадастровая стоимость зачастую может оказаться значительно выше инвентаризационной в несколько раз, а, следовательно, и будет выше и налог. Определять кадастровую стоимость будут профессиональные оценщики по заказу органов власти.

Однако, до того момента, как в конкретном субъекте Российской Федерации будет введен новый порядок налогообложения, расчет налога по-прежнему будет производиться на основе инвентаризационной стоимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Аксентьева, Ю.Ю. История Российской службы технической инвентаризации / Ю.Ю. Аксентьева // Строительство и архитектура – 2015: материалы международной научно-практической конференции. – Курск: Редакционно-издательский центр РГСУ, 2015. – С.: 282-284.
2. Атаманов, С.А. Кадастр недвижимости / С.А. Атаманов, С.А. Григорьев. – М.: Букстрим, 2012. – 324 с.
3. Болотин, С.А. Инвентаризация и паспортизация недвижимости / С.А. Болотин, А.Н. Приходько, Т.Л. Симанкина. – СПб.: СПбГАСУ, 2010. – 100 с.
4. Болотин, С.А. Техническая инвентаризация объектов недвижимости / С.А. Болотин, А.Н. Приходько, Т.Л. Симанкина. – СПб.: СПбГАСУ, 2009. – 62 с.
5. Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко; под ред. А. А. Варламова. – М.: КолосС, 2012. – 679 с.
6. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. № 446).
7. Даниленко, Е.П. Введение в профессию: Учеб. пособие / сост. Даниленко Е.П. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2013. – 112 с.
8. Даниленко, Е.П. Техническая инвентаризация объектов недвижимости. – Белгород, изд-во БГТУ им. В.Г. Шухова, 2013.
9. Зуев, П.С. Оценка недвижимости / П.С. Зуев. – М.: Лаборатория книги, 2009. – 82 с.
10. Карпухин, Д.В. Правовые проблемы функционирования бюро технической инвентаризации как субъекта, осуществляющего технический учет жилищного фонда Российской Федерации / Д.В. Карпухин // Административное и муниципальное право. – 2008. – №2. – С.: 63-66.

11. Коростелев, С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2009. – 410 с.
12. Лебедев, В.М. Техническая эксплуатация зданий / В.М. Лебедев. – Белгород: Издательство БГТУ им. В. Г. Шухова, 2010. – 235 с.
13. Масленникова, Л.В. Государственный технический учет жилых помещений: история и современное законодательство / Л.В. Масленникова // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2014. – №100. – С.:1629-1646.
14. Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 № 404).
15. Официальный сайт ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rosinv.ru>
16. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.rosreestr.ru
17. Петрушина, М.И. Основы технической инвентаризации объектов капитального строительства / М.И. Петрушина, Т.В. Красулина, Е.В. Швайковская. – М.: Кадастр недвижимости, 2006. – 40 с.
18. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. – Новосибирск: Сибирское университетское издательство, 2011. – 80 с.
19. Правовая основа реформы технической инвентаризации и технического учёта в России // Кадастр недвижимости. – 2011. – № 4. – С.: 28.
20. Савельев, А.В. Основания и фундаменты сооружений / А.В.Савельев. – М.: Альтаир: МГАВТ, 2014. – 119 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=429642>
21. Сборник №28 УПВС «Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения» для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972 г.

22. Спиренков, В.А. Техническая инвентаризация в условиях ФЗ «О государственном кадастре недвижимости / В.А. Спиренков // Кадастр недвижимости. – 2006. – № 3. – С.: 97-98 // Кадастр недвижимости. – 2007. – № 4. – С.: 29-30.

23. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости / Л.Н. Тепман – М.: ЮНИТИ ДАНА, 2007. – 463 с.

24. Технический учёт и инвентаризация объектов капитального строительства // Кадастр недвижимости. – 2006. – № 3. – С.: 97-98.

25. Черныш, А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости / А.С. Черныш, Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2014. – 152 с.

26. Энциклопедия кадастрового инженера / под. ред. М.И. Петрушиной. – М.: Кадастр недвижимости, 2007. – 656 с.

**Дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования
жилого дома**



Рис. 1 Искривление горизонтальных линий цоколя и обрастание мхом нижней части цоколя



Рис. 2 Трещина в кирпичной кладке нижней части жилого дома



Рис. 3 Отслоение штукатурного слоя на наружной стене



Рис. 4 Отслоение штукатурного слоя на чердачном перекрытие



Рис. 5. Шелушение краски и единичные трещины на оконном проеме



Рис. 6. Осевшее дверное полотно с повреждениями



Рис. 7. Четырехскатная крыша с загрязненной кровлей



Рис. 8. Выбоины в кирпичной кладке и выгоревшая краска на дымовой трубе



Рис. 9 Трещины и выбоины на ступенях крыльца



Рис. 10 Выгоревшая и стертая фасадная краска, трещины в кладке



Рис. 11 Отклеенный обойный лист



Рис. 12 Стертая краска и трещины в полах



*Рис. 13.*Открытая электропроводка



*Рис. 14.*Печь