

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ В РОССИИ

Б. А. ХАХУК, Ю. А. АН

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;
электронная почта: kuban_gtu@mail.ru, ukinochka@mail.ru*

В статье проведен анализ законодательной и нормативно-правовой базы в сфере технической инвентаризации по системе: кодексы, федеральные законы, постановления правительства РФ, инструкции, СНиПы и пр. Особое внимание уделено произошедшим изменениям в связи с вступлением в силу Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Актуальность рассматриваемой темы обусловлена тем, что в настоящее время отсутствуют законодательные и нормативно-правовые документы в области технической инвентаризации, которые в полной мере определяли бы место и роль системы технической инвентаризации в современной структуре государственного регулирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимого имущества.

Ключевые слова: техническая инвентаризация, технический паспорт, технический план.

В настоящее время деятельность организаций по технической инвентаризации регламентируется различными законодательными документами и нормативно-правовыми актами.

К законодательным документам относятся:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.

Основы конституционного строя РФ содержатся в гл. 1 Конституции РФ. Согласно ст. 9 п. 1 «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории». Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности [1, 2].

2. Гражданский кодекс РФ от РФ от 21.10.1994 г.

Является одним из основополагающих нормативно-правовых актов в сфере регулирования гражданского оборота недвижимого имущества, учёта и регистрации прав на него.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ определяет понятие «недвижимого

имущества». К недвижимым вещам 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. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество. Государственной регистрации подлежат также право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Согласно статье 131 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрации подлежат: право собственности, право оперативного управления, право пожизненно наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты и иные права, предусмотренные Кодексом и иными законами [3, 4].

3. Градостроительный кодекс РФ от 4.12.2004 г.

Статья 48.1 определяет особо опасные, технически сложные и уникальные объекты.

К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

- высота более 100 м;
- пролеты более 100 м;
- наличие консоли более 20 м;
- заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более 10 м;

- наличие конструкций и конструкционных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета.

4. *Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г.*

Регулирует отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, обеспечение сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению. В ст. 4 закреплено, что помимо прочих, жилищное законодательство регулирует отношения по учёту жилищного фонда. Ст. 15 признает в качестве объекта жилищных прав только жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и, следовательно, подлежит государственной регистрации.

Также Жилищный кодекс даёт определение жилому помещению – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; определяет виды жилых помещений, а также рассматривает вопросы перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое.

5. *Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»*

С 1 марта 2008 г. введен в действие Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", регулирующий отношения, возникающие в связи с:

- ведением государственного кадастра;
- осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества;
- осуществлением кадастровой деятельности.

Положения закона применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом и не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего

плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

Согласно ч. 1 ст. 4 Закона № 221-ФЗ ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории РФ, обеспечения общедоступности и непрерывности, актуализации, содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации.

Геодезические и картографические основы государственного кадастра недвижимости определены в ст. 6 Федерального закона № 221-ФЗ: геодезическая *основой кадастра* являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном Правительством РФ порядке геодезические сети специального назначения - опорные межевые сети. Картографической основой государственного кадастра недвижимости являются карты, планы, создаваемые в определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений формах и масштабах.

Глава 4 Закона № 221-ФЗ посвящена Кадастровой деятельности. Согласно ч. 1 ст. 29 Закона о кадастре кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера [4].

Главой 4 Федерального Закона № 221-ФЗ введено понятие «технический план».

Согласно ч.1 ст. 42 Закона о кадастре, акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости, подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено. Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера [5].

С принятием Федерального закона № 334-ФЗ от 21.12.2009 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» была введена в действие новая редакция указанных частей в статьях закона о кадастре. С 1.01.2013 г. перестали применяться положения нормативных правовых актов в сфере технической инвентаризации и осуществления государственного технического учёта объектов капитального строительства. На всей территории России осуществление государственного кадастрового учёта объектов незавершённого строительства, сооружений, помещений и зданий должно производиться в соответствии с нормами федерального закона о кадастре.

К нормативно-правовым актам, утратившим силу, относятся:

- постановление № 921 от 04.12.2000 г. «О государственном техническом учёте и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства»;
- постановление № 477 от 10.09.2004 г. «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам

осуществления государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства»;

- постановление № 818 от 28.12.2006 г. «О внесении изменения в Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года № 921»;

- постановление № 644 от 21.12.2010 г. «О внесении изменений в Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства»;

- пункт 2 постановления № 141 от 19.03.2005 г. «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» и пункты 1 и 4 таких изменений;

- пункт 1 постановления № 388 от 30.04.2009 г. «О внесении изменений в постановления Правительства Российской Федерации от 4.12.2000 г. № 921 и от 13.10.1997 г. № 1301».

В связи с изменениями в законодательстве, отдельные решения Правительства РФ, ранее регулировавшие отношения в сфере организации технической инвентаризации и государственного технического учёта объектов капитального строительства, подлежат признанию утратившими силу как не соответствующие действующему теперь порядку осуществления государственного кадастрового учёта.

К действующим нормативно-правовым актам относятся:

1. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учёте жилищного фонда в РФ»

Основной задачей государственного учёта жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении,

количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производится в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

2. Приказом Минземстроя РФ от 4.08.1998 г. № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации» утверждена Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (Инструкция) требования которой обязательны для всех организаций технической инвентаризации.

Согласно Инструкции при проведении технического учета жилищного фонда ОТИ выполняют следующие виды работ:

- организация работ;
- съемка земельного участка;
- съемка, характеристика и техническое описание здания, строения, сооружения;
- определение технического состояния (физического износа) здания, строения, сооружения;
- учет принадлежности домовладения, здания, жилого помещения (квартиры);
- представление статистической отчетности;
- учет документов в архиве бюро технической инвентаризации;
- указания по заполнению технических паспортов домовладения, здания (строения), жилого помещения (квартиры).

Требования Инструкции обязательны для всех организаций технической инвентаризации [6].

3. Требования СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» распространяются на проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м, общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав помещений зданий другого функционального назначения.

Нормы и правила не распространяются: на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СНиП 31-02, в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками, а также на мобильные жилые здания. Нормы не регламентируют условия заселения здания и формы владения им, его квартир и отдельных помещений.

4. Согласно принципам СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» нормами СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» устанавливается комплекс обязательных нормативных требований к эксплуатационным характеристикам одноквартирных жилых домов, включая вопросы безопасности, независимо от их конструктивных систем и применяемых строительных материалов.

Требования СНиП 31-02-2001 должны применяться к домам независимо от того, строятся ли они за счет средств государственного или муниципального бюджета, средств организаций-застройщиков, осуществляющих строительство с целью последующей продажи или сдачи в аренду, или за счет средств индивидуальных застройщиков, строящих дома для собственных нужд. Одноквартирные жилые дома, начатые строительством по проектной документации, разработанной и утвержденной до 1 января 2002 г., могут продолжать строиться и вводиться в эксплуатацию без корректировки проектной документации на соответствие требованиям настоящих строительных норм и правил.

Настоящие нормы и правила распространяются на:

- вновь строящиеся и реконструируемые одноквартирные жилые дома;

- блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома, если они не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков, общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; снабжены самостоятельными системами отопления и вентиляции, индивидуальными вводами и подключениями к внешним сетям централизованных инженерных систем.

Блокированные дома, не отвечающие этим условиям, проектируют и строят в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01.

5. Нормы и правила СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения» распространяются на проектирование общественных зданий (высотой до 16 этажей включительно) и сооружений, а также помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания. При проектировании помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания и встроенно-пристроенных к ним, следует дополнительно руководствоваться СНиП 2.08.01-89 [2].

Согласно СНиП 2.08.01-89* размещение в здании и сооружении помещений производственного и складского назначения, не входящих в его состав, не допускается. Перечень групп общественных зданий, комплексов и сооружений приведен

6. Требования СНиП 2.09.02-85* «Производственные здания» распространяются на проектирование производственных зданий и помещений, а также лабораторных зданий и помещений; не распространяются на проектирование зданий и помещений для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания и подземных зданий.

7. Требования СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» распространяются на проектирование застройки территорий садоводческих объединений граждан, зданий и сооружений. Согласно п. 4.1 организация территории садоводческого объединения осуществляется в соответствии с

утвержденным Администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории садоводческого объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого объединения. Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены Администрацией местного самоуправления.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих объединений.

Для группы (массива) территорий садоводческих объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки и застройки территорий садоводческих объединений и содержащая основные положения по развитию: внешних связей с системой поселений, транспортных коммуникаций, социальной и инженерной инфраструктуры.

8. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа зданий» предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности; не распространяются на оценку физического износа зданий, пострадавших в результате стихийных бедствий.

ВСН 53-86(р) содержат общие положения оценки физического износа зданий, а также таблицы физического износа конструкций и элементов жилых зданий (фундаментов, стен, перегородок, перекрытий и т.д.) и систем инженерного оборудования (горячего водоснабжения, центрального отопления, холодного водоснабжения, электрооборудования и т.д.).

9. *Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ РФ от 4.04.1992 г. №87 «Об утверждении порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности»*

Согласно п. 1.1 Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, устанавливается на

основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.03.1992 г. № 469-Р и в соответствии с Законом РСФСР "О налогах на имущество физических лиц". В соответствии с п. 1.4 оценка строений, помещений и сооружений осуществляется по состоянию на 1 января каждого года на основе данных инвентаризации, проводимой в соответствии с действующими нормами технической инвентаризации и регистрации, а также Порядком оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности.

Объектами оценки для целей налогообложения признаются строения, помещения и сооружения определенного функционального назначения, принятые в эксплуатацию и зарегистрированные в делопроизводстве органов исполнительной власти национально-государственных и административно - территориальных образований как принадлежащие гражданам на праве собственности. Не подлежащие оценке строения, помещения и сооружения: строящиеся, самовольно возведенные, признанные по различным причинам непригодными для дальнейшей эксплуатации, бесхозные, назначение которых не определено.

Оценка строений, помещений и сооружений производится по их инвентаризационной стоимости, рассчитываемой для целей налогообложения по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки. Расчет восстановительной стоимости строений и сооружений производится по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом в уровень цен 2006 года по индексам и коэффициентам [7].

Инвентаризационная стоимость помещений, других площадей определенного функционального назначения рассчитывается исходя из инвентаризационной стоимости строения или сооружения, неотъемлемой частью которого они являются, по соотношению показателей помещения и объекта в целом. Для квартир, гаражных боксов, других помещений,

принадлежащих гражданам на праве собственности, устанавливается единый функциональный показатель - кубический метр.

Таким образом, в настоящее время в Российской Федерации отсутствует нормативно-правовой акт, четко регламентирующий перечень обязательных документов, необходимых для предоставления заказчиком в организации технической инвентаризации для подготовки ему технической документации. В первую очередь это должны быть документы, позволяющие полноценно отражать сведения об объектах капитального строительства в изготавливаемой ими инвентаризационно-технической документации, а именно: документы землеустройства, проектно-сметная документация, документы бухгалтерской отчетности, правоустанавливающие документы, документы о заказчике и т.п. Исходя из того, что заказчики заинтересованы в максимально качественном и точном описании принадлежащих им объектов недвижимости, перечень представляемых в организации технической инвентаризации заказчиками документов, прежде всего, регламентируется заинтересованностью самих заказчиков.

ЛИТЕРАТУРА

1. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: автореферат дисс... канд.эконом.наук, 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством по отраслям / Адыгейский государственный университет. – Майкоп, 2011 г.

2. Ламанов П.И., Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве: монография. – Краснодар, 2015 – 151 с.

3. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А., Коломыцев А.А. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях: монография. – Краснодар, 2013 – 135 с.

4. Гура Д.А., Алкачев Т.Э. Создание 3D кадастра объектов недвижимости для постановки на кадастровый учет на примере железнодорожного вокзала Адлерского района г. Сочи // Научные труды

Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 11. – С. 362-369.

5. Тамов А.А., Хахук Б.А. Изменения в воспроизводственной структуре основных фондов как фактор эффективности сельскохозяйственного производства (на примере хозяйств Краснодарского края) / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2011. № 2. С. 158-162.

6. Варченко Н.Ф., Будагов И.В. Кравченко Э.В. Анализ проблем ОТИ на современном этапе – Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 11. – С. 430-438.

7. Апишев А.А., Хахук Б.А. Социально-экономическая оценка природных (земельных) ресурсов как основа моделирования механизма платного землепользования / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2011. № 4. С. 196-203.

REFERENCES

1. Khakhuk B.A. Organizatsionno-ekonomicheskiiy mekhanizm formirovaniya i raspredeleniya zemelnoy renty v selskom khozyaystve: avtoreferat diss... kand.ek.nauk, 08.00.05 – Ekonomika i upravlenie narodnym khozyaystvom po otraslyam / Adygeyskiy gosudarstvennyy universitet. – Maykop, 2011 g.

2. Lamanov P.I., Budagov I.V., Khakhuk B.A., Kushu A.A. Sovershenstvovanie ekonomicheskogo mekhanizma rentnykh otnosheniy v selskom khozyaystve: monografiya. – Krasnodar, 2015 – 151 s.

3. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A., Kolomytsev A.A. Sovershenstvovanie institutsionalno-ekonomicheskogo mekhanizma otsenki zemel v sovremennykh usloviyakh: monografiya. – Krasnodar, 2013 – 135 s.

4. Gura D.A., Alkachev T.E. Sozdanie 3D kadastra obektov nedvizhimosti dlya postanovki na kadastruyu uchet na primere zheleznodorozhnogo vokzala Adlerskogo rayona g. Sochi // Nauchnye trudy Kubanskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta. – 2015. – № 11. – S. 362-369.

5. Tamov A.A., Khakhuk B.A. *Izmeneniya v vosпроизvodstvennoy strukture osnovnykh fondov kak faktor effektivnosti selskokhozyaystvennogo proizvodstva (na primere khozyaystv Krasnodarskogo kraya) / Vestnik Adygeyskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5: Ekonomika. 2011. № 2. S. 158-162.*

6. Varchenko N.F., Budagov I.V. Kravchenko E.V. *Analiz problem OTI na sovremennom etape – Nauchnye trudy Kubanskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta. – 2015. – № 11. – S. 430-438.*

7. Apishev A.A., Khakhuk B.A. *Sotsialno-ekonomicheskaya otsenka prirodnykh (zemelnykh) resursov kak osnova modelirovaniya mekhanizma platnogo zemlepolzovaniya / Vestnik Adygeyskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5: Ekonomika. 2011. № 4. S. 196-203.*

*THE REGULATORY FRAMEWORK SYSTEM
OF TECHNICAL INVENTORY IN RUSSIA*

B. A. KHAKHUK, YU. A. AN

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;
e-mail: kuban_gtu@mail.ru, ukinochka@mail.ru*

The article analyzed the legislative and regulatory framework in the field of technical inventory of the system: the codes, federal laws, resolution of the Russian Government, instructions, building regulations, etc. Special attention was pay to the changes that have occurred in connection with the entry into force of the federal law № 221-FL “Of the State Cadastre of real estate”. The relevance of the topic due to the fact that there are currently no legislative and regulatory documents in the field of technical inventory, which would fully determine the place and role of technical inventory system in the present structure of state regulation of land use and real estate objects.

Key words: technical inventory, technical passport, technical plan.