

СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА 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 представлены основные положения современной системы технической инвентаризации в России; приведены виды технической инвентаризации; дано определение технического паспорта объекта недвижимости. Также рассмотрены основные положения жилищного законодательства в области технической инвентаризации. Система технической инвентаризации включает весь спектр объектов недвижимости. А именно, строения жилого фонда: многоэтажные, частные дома, квартиры, здания, которые используются для культурного, бытового, социального обслуживания граждан. Также проводится инвентаризация промышленных сооружений, транспортной и инженерной инфраструктуры. В реестры вносятся не только объекты, которые уже эксплуатируются, но и незавершенное строительство. Проведение технической инвентаризации позволяет при необходимости получать полные и достоверные сведения о любом объекте, находящемся на территории страны.

Ключевые слова: техническая инвентаризация, технический паспорт, первичная техническая инвентаризация, объект недвижимости.

Современная система технической инвентаризации представляет собой совокупность мероприятий по сбору, обработке, хранению и выдаче информации о наличии, составе, местоположении и техническом состоянии объектов на основе результатов обследований в натуре. Понятие инвентаризации и требования к срокам ее проведения определены в ст. 12 Федерального закона «О бухгалтерском учете». В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в процессе выполнения которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Руководителем организации определяются порядок, сроки проведения инвентаризации, за исключением случаев, когда инвентаризация обязательна.

Целью проведения технической инвентаризации является получение информации об объекте недвижимого имущества, в части о его технических характеристиках, стоимости и амортизационных отчислениях. Соответственно

задачей проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества является получение более конкретной информации:

- о наличии единиц учета;
- о местоположении единиц учета;
- о составе единиц учета;
- о техническом состоянии единиц учета;
- о восстановительной стоимости единиц учета;
- о принадлежности единиц учета (в части фактического владения и права собственности).

Согласно Постановлению № 338 от 30.04.2009 г. техническая инвентаризация объектов капитального строительства подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства. Первичная техническая инвентаризация проводится на только введенные в эксплуатацию объекты или объекты, в отношении которых по каким-либо причинам не была проведена техническая инвентаризация.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос). Объектам технической инвентаризации присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

По результатам технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений которого устанавливаются Министерством экономического развития РФ. Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Технический паспорт является сводным документом, отражающим инвентарный объект по состоянию на конкретную дату и содержащим сведения

о местоположении объекта, классификации, периоде эксплуатации, границах и обслуживающей объект площади земельного участка, составе объекта, учетно-технических характеристиках, необходимых для составления отчетности по данному классу объектов, стоимости и износе объекта в целом и его составляющих, владельцах объекта и доле их затрат на содержание и эксплуатацию, ограничениях распоряжения объектом.

Составляется технический паспорт в одном экземпляре и хранится в организациях технической инвентаризации для снятия копий и выкопировок, необходимых владельцам.

По окончании всех работ по технической инвентаризации объекта обследования формируется инвентарное дело, под которым подразумевается системная информационная модель объекта, отражающая изменения его состояния с момента паспортизации до момента проведения последней инвентаризации по показателям и в объеме, необходимым органам государственного территориального управления.

Порядок формирования инвентарного дела устанавливается инструкциями и рекомендациями по работе архива организаций технической инвентаризации, а также решениями их руководителя.

Без проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества невозможно вести Единый государственный реестр объектов капитального строительства и зарегистрировать объекты недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав. Именно поэтому техническая инвентаризация является одним из основных направлений в системе государственного регулирования использования недвижимого имущества на территории всей страны.

Регистрация зданий и сооружений в соответствии с признаками правовой принадлежности позволяет упорядочить правовые взаимоотношения собственников строений с соответствующими учреждениями и является немаловажной частью таких работ [1].

Техническая инвентаризация объектов учета, находящихся в общей собственности, может проводиться по заявлению любого из собственников.

Вопросы технического учета и инвентаризации жилых помещений организации по технической инвентаризации регулируют в соответствии с жилищным законодательством. Согласно Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ, принятых в соответствии с ним других Федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, Постановлений Правительства РФ, нормативно-правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и других нормативно-правовых актов субъектов РФ, нормативно-правовых актов органов местного самоуправления [2].

Согласно ст. 4 Жилищного кодекса РФ жилищным законодательством регулируются отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;

- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства [3, 4].

Общая площадь таких помещений равна сумме площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Вопросы назначения жилого помещения и пределы его использования; пользования жилым помещением определены в ст. 17 Жилищного кодекса РФ. Согласно ст. 17 жилые помещения предназначены для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, в случае, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, проживающих в таком помещении, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Ст. 25 Жилищного кодекса определяет понятия «переустройство» и «перепланировка» жилых помещений.

Переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения – изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт.

Согласно ст. 18 Жилищного кодекса РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, федеральным законом о

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом.

Жилищным фондом, согласно Жилищному кодексу РФ является совокупность всех помещений, предназначенных для жилья, расположенных на территории РФ, независимо от вида собственности и цели его использования, включая квартиры, дома, служебное и специализированное жилье, а также другие строения, по санитарным нормам пригодные для жилья. Основные требования, которым должно удовлетворять любое здание представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Требования к зданию

Функциональные – отражают соответствие помещений назначению здания.

Технические – обеспечивают защиту помещений от воздействия внешней среды, а также достаточную прочность, устойчивость, долговечность и огнестойкость.

Архитектурные – формируют внешний облик здания за счет соответствующего выбора строительных материалов, их качества.

Экономические – предусматривают уменьшение затрат труда, материалов и сокращение сроков возведения здания.

Проведение технической инвентаризации объектов недвижимости позволяет наиболее полно и точно определять объекты обследования,

выполнять инвентаризационно-технические работы, осуществлять инвентаризационную съемку и паспортизацию объектов градостроительной деятельности.

Понятие «ранее учтенные объекты недвижимости» было введено федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», под которым подразумеваются объекты капитального строительства, в отношении которых организациями осуществлена техническая инвентаризация и государственная регистрация прав.

Согласно ст. 43 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения о ранее учтенных объектах недвижимости в срок до 01.01.2013 г. были переданы организациями технической инвентаризации органу кадастрового учета [4].

Также с 01.01.2013 г. государственный кадастровый учет осуществляется только в отношении тех объектов, которые не являются ранее учтенными объектами недвижимости. Сюда можно отнести объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию после 01.01.2013 г., а также объекты недвижимости, в отношении которых по каким-либо причинам не была осуществлена государственная техническая инвентаризация или государственная регистрация прав [5].

Объекты капитального строительства одновременно могут являться объектами государственной технической инвентаризации и объектами жилищного фонда, подлежащими государственному учету в соответствии с постановлением от 13.10.97 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, до тех пор, пока организации технической инвентаризации имеют информационный ресурс об объектах капитального строительства, будет возможно формирование сведений, подготовка статистических данных и об объектах жилищного фонда, а также осуществление контроля за его техническим состоянием. С прекращением

проведения технической инвентаризации объектов капитального строительства исчезнет и возможность получения сведений об объектах жилищного фонда.

На сегодняшний день нет нормативно-правовых актов, обязывающих собственников к проведению технической инвентаризации принадлежащих ему объектов жилого назначения. Раньше обращение в организации технической инвентаризации было необходимым при получении технического паспорта для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. По истечении пяти лет заинтересованные лица вновь обращались за его изготовлением в организации технической инвентаризации с целью предоставления актуального паспорта для государственной регистрации. Что обеспечивало формирование относительно актуальной информации об объектах капитального строительства и об объектах жилищного фонда и позволяло уполномоченным органам контролировать техническое состояние жилищного фонда [6].

Таким образом, техническая инвентаризация представляет собой формирование, описание и индивидуализацию объекта недвижимого имущества как элемента национального богатства, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют его однозначно выделить из других объектов недвижимого имущества и обеспечить поступление в рыночный оборот [7]. Однако, в связи с совершенствованием законодательства в современных условиях техническая инвентаризация и технический паспорт перестали быть необходимыми для государственной регистрации объектов недвижимости. Однако, несмотря на это, собственники объектов жилого назначения обязаны самостоятельно контролировать техническое состояние жилищного фонда и своевременно производить учет изменений технических характеристик объектов, так как, на собственнике лежит бремя содержания принадлежащего ему имущества.

ЛИТЕРАТУРА

1. 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.
2. 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.
3. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: автореферат дисс... канд.э.наук, 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством по отраслям / Адыгейский государственный университет. – Майкоп, 2011 г.
4. 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.
5. 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.
6. 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
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. 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.
2. Gura D.A., Alkachev T.E. Sozdanie 3D kadastra obektov nedvizhimosti dlya postanovki na kadastrivyy uchet na primere zheleznodorozhnogo vokzala Adlerskogo rayona g. Sochi. – Nauchnye trudy Kubanskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta. – 2015. – № 11. – S. 362-369.
3. Khakhuk B.A. Organizatsionno-ekonomicheskyy 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.
4. 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.
5. 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.
6. Tamov A.A., Khakhuk B.A. Izmeneniya v vosproizvodstvennoy 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
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.

*MODERN 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 presents the basic positions of modern technical inventory system in Russia; given types of technical inventory; provides a definition of the technical passport of the real estate object. Also, reviewed the basic positions of the housing legislation in the field of Technical Inventory. Technical inventory system includes the entire spectrum of real estate. In particular, the building housing: multi-story, private houses, apartments, buildings used for cultural, domestic and social services to citizens. Also it carried out an inventory of industrial buildings, transport and engineering infrastructure. In the registers are entered not only objects that are already in operation, and construction in progress. Carrying out technical inventory allows, if necessary, to obtain complete and accurate information about any subject in the country.

Key words: technical inventory, technical passport, primary technical inventory, real estate object.