

## СИСТЕМА ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ В РОССИИ

**Б.А. ХАХУК, А.Б. МУСЕЛЬЯН**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2  
электронная почта: kuban\_gtu@mail.ru*

Статья раскрывает понятие и содержание системы технической инвентаризации в современных российских условиях. Отмечена основная задача технической инвентаризации, а также представлены основные этапы становления системы технической инвентаризации. Выделяют два вида технической инвентаризации: первичная и инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства. Следует также отметить, что в современных российских условиях существует тенденция поэтапного исключения отдельных видов работ по технической инвентаризации и необходимости применения технических паспортов. Тем не менее, подготовленные в результате инвентаризационных работ документы на сегодняшний день также актуальны в ряде случаев. Организации по технической инвентаризации расширяют сферу своей деятельности, у них имеется огромный опыт и незаменимый архивный фонд, что дает им большие преимущества перед другими организациями в сфере оборота недвижимости.

**Ключевые слова:** техническая инвентаризация, технический паспорт, кадастровый учет, инвентарное дело, архивы ОТИ

Техническая инвентаризация – это система, включающая комплекс натурно-полевых и камеральных работ по обследованию объекта недвижимости, осуществляемых с целью установления его адресно-пространственных, функциональных, количественных (размерных), конструкционных, технических, стоимостных и идентифицирующих характеристик. Основной задачей технической инвентаризации является определение состава, местоположения, технического состояния и стоимости зданий, строений и сооружений. Единицей технической инвентаризации является инвентарный объект, основным признаком которого является назначение, устанавливаемое из разрешительной документации этого объекта и (или) акта ввода в эксплуатацию [1].

Наряду с основным, признаками инвентарного объекта также являются:

- единство территории;

- технологическая или функциональная связь;
- наличие одного или нескольких строений основного назначения;
- единство учетной ли балансовой стоимости;
- единство конструктивных или функциональных частей здания;
- единство пользования и владения [2].

Организации технической инвентаризации на протяжении более чем 80-ти летней истории формировались в единую систему, наделенную государственными функциями в пределах территорий субъектов Российской Федерации по: техническому описанию объектов капитального строительства, их учету, ведению архива учтенных объектов, проведению оценки для целей налогообложения, регистрации права на объекты недвижимого имущества, подготовке сведений для государственного статистического учета. При проведении технической инвентаризации присутствовало понятие единства объектов капитального строительства и земельного участка, что находило отражение в учетно-технической документации на домовладения граждан [3, 4]. По аналогии, этот принцип позднее распространен при обследовании и отображении земельного участка в технических паспортах крупных промышленных комплексов, линейных и протяженных объектов с применением геодезических методов координирования характерных точек контуров объектов на земельных участках.

Изменения сложившегося ранее порядка государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и жилищного фонда произошли с принятием Федерального закона № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Так, с 1 января 2013 г. перестали применяться положения нормативных правовых актов в сфере технической инвентаризации и осуществления государственного технического учёта объектов. На всей территории России осуществление государственного кадастрового учёта объектов незавершённого строительства, сооружений, помещений и зданий производится в соответствии с нормами Федерального закона от 04.07.2007г. «О государственном кадастре

недвижимости». Согласно Федеральному закону № 334-ФЗ отдельные решения Правительства РФ, ранее регулировавшие отношения в сфере технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства, признаны утратившими силу, как не соответствующие действующему теперь порядку осуществления государственного кадастрового учёта [5].

В настоящее время техническую инвентаризацию объектов недвижимости в стране осуществляют более 200 организаций, среди которых Федеральное бюро технической инвентаризации, республиканские и областные государственные унитарные предприятия «Бюро технической инвентаризации», муниципальные унитарные предприятия и государственные учреждения «Бюро технической инвентаризации». Техническая инвентаризация включает первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства, проводимую в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства, таких как перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации. Техническая инвентаризация объектов недвижимости, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности может производиться по заявлению любого из собственников. При технической инвентаризации осуществляется описание реально существующего объекта недвижимости, границами которого являются конструктивные элементы зданий и сооружений. Группировка по девяти основным элементам предусматривает следующий перечень конструктивных элементов: фундаменты, стены и перегородки, крыши, полы, проемы, отделочные работы, санитарно-технические устройства, прочие работы [6].

Законодательство сферы недвижимости и технической инвентаризации последних лет поэтапно исключает техническую инвентаризацию и составление технических паспортов на объекты капитального строительства. Технический паспорт представляет собой информационно-справочный

<http://ntk.kubstu.ru/file/1630>

документ, показывающий фактическое состояние жилья. Все данные об объекте, вносимые в технический паспорт, являются результатом инвентаризационных работ. Первичным документом при проведении инвентаризации является абрис – сделанный от руки, внемасштабный, но с соблюдением пропорций чертеж, необходимый для составления плана [1].

Несмотря на то, что для целей регистрации прав на объекты недвижимости технический паспорт больше не нужен, на сегодняшний день технический паспорт необходим в жилищной сфере, при налогообложении недвижимости, при проведении рыночной оценки, капитальном ремонте, реконструкции и перепланировке, оформлении субсидий и кредитов, а также проведении экспертной оценки износа, ветхости и аварийности жилья. Технический паспорт – единственный документ, в котором прописаны все технические характеристики объекта недвижимости, является незаменимым источником сведений об объектах недвижимости.

Для кадастрового учета объектов недвижимости для целей последующей регистрации прав не требуется подробного описания количественных и качественных характеристик объектов капитального строительства. Несмотря на это, сохранение деятельности организаций по технической инвентаризации является необходимым, так как кадастровый учет объектов недвижимости не позволяет контролировать техническое состояние объектов и вести учет их изменений [7]. Сегодня организации по технической инвентаризации помимо осуществления технической инвентаризации, паспортизации и предоставления учетно-технических документов, развивают и профессиональные виды деятельности по геодезии, землеустройству, рыночной оценке, инженерно-геодезическим изысканиям, внедрению геоинформационных систем, выполняют кадастровые работы, а также оказывают правовую помощь в сфере оборота недвижимости. На сегодняшний день продолжается внедрение в организации по технической инвентаризации современных технологий и оборудования.

Подготовленные в результате инвентаризационных работ технические паспорта, технические планы, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам капитального строительства, сформированные в инвентарные дела, образуют архивные фонды, относящиеся к государственной части Архивного фонда Российской Федерации и являются федеральной собственностью [2]. Информация, содержащаяся в архивах организаций технической инвентаризации остается актуальной и востребованной в различных сферах деятельности.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар, 2011 г.

2. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Анализ действующей системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар. - ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. Том Часть 1

3. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар. - ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. Том Часть 2.

4. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Практические вопросы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар. - ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. Том Часть 3.

5. Хахук Б.А., Кушу А.А. Земельная рента и проблемы экологизации сельскохозяйственного производства / в сборнике: Ресурсный потенциал растениеводства – основа обеспечения продовольственной безопасности. Труды Международной заочной научно-практической конференции, 2012

6. Хахук Б.А., Кушу А.А. Современные проблемы технического оснащения сельскохозяйственного производства / в сборнике: Ресурсный потенциал растениеводства – основа обеспечения продовольственной безопасности. Труды Международной заочной научно-практической конференции, 2012

7. Хахук Б.А., Кушу А.А. Правовое регулирование рентных отношений в сельскохозяйственном производстве / в сборнике: Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири. Материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства). Омск, 2012

#### REFERENCES

1. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Theoretical bases of the system of technical accounting and inventory of capital construction objects: textbook. – Krasnodar, 2011

2. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Technical accounting and inventory of capital building objects. Analysis of the current system of technical registration and inventory of capital construction objects: textbook. – Krasnodar. - FSBEI «KubSTU». – 2012. Tom Part 1

3. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Technical accounting and inventory of capital building objects. Theoretic foundations of the technical account system and inventory of capital building objects: study guide.– Krasnodar. - ФГБОУ ВПО «KubSTU». – 2012. Tom Part 2.

4. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Technical accounting and inventory of capital building objects. Practical issues of Technical accounting and inventory of capital building objects: study guide. – Krasnodar. - ФГБОУ ВПО «KubSTU». – 2012. Tom Part 3.

5. Khakhuk B.A., Kushu A.A. Land rent and problems of greening of agricultural manufacture / in the collection: Resource potential of a crop – basis of

providing of food security. Works of International correspondence scientific-practical conference, 2012.

6. Khakhuk B.A., Kushu A.A. Modern problems of technical equipment of agricultural production/ in the collection: Resource potential of a crop – basis of providing of food security. Works of International correspondence scientific-practical conference, 2012.

7. Khakhuk B.A., Kushu A.A. Law regulation of rent relations in agricultural production / in the collection: Role and significance of land-management science and education in formation of Siberia. Materials of International scientific-practical conference (in a 100th anniversary of land-management formation, in a 90<sup>th</sup> anniversary of land-management faculty, in a 90<sup>th</sup> anniversary of land-management cathedra). Omsk, 2012

### *SYSTEM OF TECHNICAL INVENTORY IN RUSSIA*

**B.A. KHAKHUK, A.B. MUSELYAN**

*Kuban State Technological University,  
350072, Russian Federation, Krasnodar, Moskovskaya street, 2  
e-mail: kuban\_gtu@mail..ru*

This article is about the concept and content of system of technical inventory in modern Russian conditions. The main task of technical inventory is noted, and also presents the main stages of formation of the system of technical inventory. There are two types of the technical inventory: primary inventory and inventory of changes of characteristics of object of capital building. It should also be noted that in modern Russian conditions there is a tendency of gradual exclusion of certain types of works on technical inventory and the use of technical passports. However, the resulting inventory work papers to date, is also relevant in some cases. Organization of technical inventory expand the scope of its activities, they have a vast experience and irreplaceable archives, which gives them great advantages over the other organizations in the sphere of turnover of immovable property.

**Key words:** technical surveying, technical passport, registration and inventory business archives of the State of the technical inventory.