Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация
«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»

«Допустить к защите»
Директор
_____ В.И. Овсянников
«15» июня 2021 г.

Осуществление технической инвентаризации объектов недвижимости муниципальном образовании Железнодорожного района города Екатеринбург

Дипломная работа

ДР 21.02.05 315 16 21

Нормоконтроль
_____Н.Б. Чмель
«11» июня 2021 г.

Автор дипломной работы
_____А.А. Попова
«08» июня 2021 г.

Рецензент
_____ Д.А. Демина
«14» июня 2021 г.

Руководитель
_____ А.А. Беличев
«07» июня 2021 г.

Содержание

Введение.....**3**

Глава 1 Теоретические основы технической инвентаризации.....**5**

1.1 Основные понятия, задачи объекта технической инвентаризации…5

1.2. Организационная структура БТИ.....14

1.3 Основания и порядок проведения технической инвентаризации....21

Глава 2 Техническая инвентаризация индивидуального строительства 32

2.1 Краткая социально-экономическая характеристика города.....**32**

2.2 Характеристика жилой, коммерческой недвижимости......38

2.3 Инвентаризационная стоимость объектов.....46

Заключение.....**54**

Список используемых источников.....**56**

Приложение А.....**58**

Приложение В.....**59**

Введение

Выбранная тема актуальна тем, что информация, формируемая в результате проведения технической инвентаризации объектов недвижимости, является необходимой для совершения любых последующих операций с объектом недвижимости.

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

Степень разработанности темы высока, так как везде проводиться техническая инвентаризация объектов.

Целью дипломной работы является изучение теоретических и методических основ осуществления технической инвентаризации объектов недвижимости.

Для того что бы достичь данной цели следует выполнить следующие задачи:

– раскрыть теоретические положения технической инвентаризации объектов

– раскрыть методологию организации и проведения работ по технической инвентаризации;

– рассмотреть порядок проведения технической инвентаризации объекта

Объектом исследования является недвижимость в Железнодорожном районе города Екатеринбург.

Предметом исследования является техническая инвентаризация объектов недвижимости.

Методы исследования. При решении поставленных задач широко

применялись методы системного анализа; анализ нормативных материалов и специальной литературы по исследуемой теме; методы обработки статистических данных;

Эмпирической базой исследования являются законы, нормативные акты, законодательство Российской Федерации, градостроительный кодекс

Научная новизна работы имеет прикладной характер, опирающийся на разработанную базу данных

Практической значимостью является разработанные мероприятия, которые могут быть использованы БТИ Железнодорожного района

Глава 1 Теоретические основы технической инвентаризации

1.1 Основные понятия, задачи объекта технической инвентаризации

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.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)[1] 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».

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

Все объекты недвижимости подразделяются на две группы:



Рисунок 1- Объекты недвижимости.

[1] Гражданский кодекс Российской федерации (ГК.РФ) от 21.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 31.06.2020)

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.

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.

Технической инвентаризации подлежат все объекты капитального строительства. Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ: «Объект капитального строительства[2] – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек».

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 также отдыха. Основное назначение зданий – это создание условий для труда, проживания, социально-культурного обслуживания населения, содержание животных и хранение материальных ценностей.

[2] Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021)

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.

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.

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

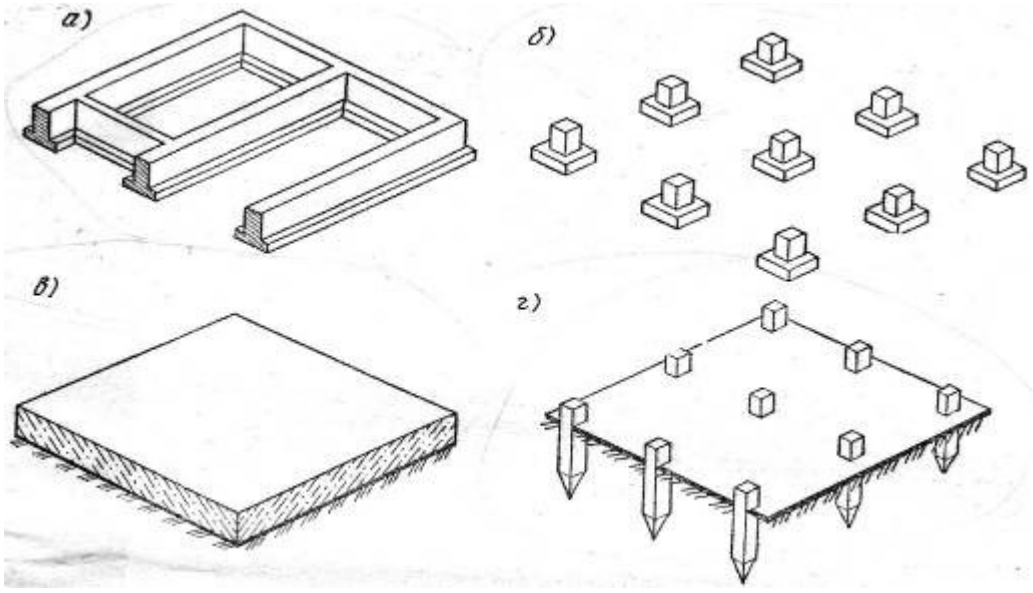


Рисунок 2 - Типы фундаментов

а) 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.

б) 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.

в) 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.

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

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 – структурный элемент в архитектуре и строительстве, создающий внешний периметр здания или помещения в виде вертикальной ограждающей конструкции, отделяющей помещение от окружающего пространства или соседних комнат. В зависимости от восприятия нагрузок стены бывают: несущие, самонесущие и ненесущие.

Несущие – это стены, на которые опираются балки или плиты, которые воспринимают нагрузки междуэтажных перекрытий, крыш и вместе с собственной массой передают их фундаменту.

Самонесущие – это стены, воспринимающие нагрузку только от собственного веса всех вышележащих этажей зданий и ветровую нагрузку.

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.

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 бесчердачным покрытием.

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

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.

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

Дверь – это элемент стеновой конструкции, предназначенный для заполнения дверных проемов и состоящий из дверного блока, крепления дверного блока к проему, монтажных швов, системы уплотнений и облицовки и обеспечивающий при закрытом положении дверного полотна защиту от климатических, шумовых и других воздействий. 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.

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

Крыльцо – наружная пристройка (часто крытая) 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 кованным.

Балкон – это выступающая из стены здания ограждаемая площадка на укреплѐнной 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 способность здания и строительных конструкций сохранять во времени свои эксплуатационные качества до наступления предельного состояния при условии проведения своевременного технического обслуживания и ремонта. 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.

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.

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.

В целях осуществления государственного контроля над градостроительной деятельностью для государственных органов власти информация 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 у них есть обобщающие название – организации технической инвентаризации.

Организации для осуществления технической инвентаризации прошли аккредитацию 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.

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

разветвленную 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.

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 учет 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.

1.2. Организационная структура БТИ

Структура устанавливает взаимоотношения уровней управления и функциональных подразделений, которые позволяют наиболее эффективно достигать поставленных целей организации.

Бюро включает муниципальные и федеральные органы БТИ, которые получили госаккредитацию и работают по всей территории страны. Самое крупное предприятие данной структуры — АО «Ростехинвентаризация». В структуру бюро входят как коммерческие предприятия, так и отделы, которые работают по государственным дотациям.

В бюро работают юристы, лицензированные кадастровые инженеры, геодезисты и другие специалисты.

Образование структуры — это следствие разделения труда между специалистами разных его видов т.е. каждый руководитель или исполнитель специализирован на выполнении отдельных видов деятельности.

В БТИ присутствует линейно-функциональная организационная структура управления.



Рисунок 3 - Структура БТИ

БТИ возглавляет директор.

Директор представляет организацию во всех учреждениях, распоряжается имуществом организации, заключает договора, издает приказы по организации, в соответствии с трудовым законодательством принимает и увольняет работников, применяет меры поощрения и налагает взыскания на работников организации, открывает в банках счета организации.

При существующей структуре управления директору непосредственно подчиняются:

Главный инженер - заместитель директора по производству;

Главный бухгалтер;

Начальники управлений:

1) Управления правового обеспечения кадровой политики и посреднических услуг по принципу «Одно окно»;

2) Управление обработки анализа и контроля информации и координации деятельности филиалов;

3) Управление автоматизации;

4) Инженер по охране труда;

5) Начальник общего отдела.

Главный инженер руководит работой производственного подразделения организации.

Ему подчиняются:

1) Отдел инвентаризации;

2) Группа оценки,

3) Инженеры-проектировщики;

4) Отдел геодезии;

5) Группа технической экспертизы.

Главный бухгалтер управляет движением денежных средств организации, устанавливает результаты финансово-хозяйственной деятельности предприятия, осуществляет контроль за экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранность собственности организации и др.

Начальник управления правового обеспечения кадровой политики и посреднических услуг по принципу «Одно окно» обеспечивает соблюдение законности в деятельности предприятия, готовит и совершенствует действующие инструкции, положения и другие нормативные и методические документы по организационно-уставным вопросам, осуществляет контакты с ответственными за организационную работу в филиалах, принимает участие в разработке кадровой политики и стратегии предприятия.

Ему подчиняются:

· Юридический отдел;

· Отдел кадров;

· Отдел недвижимости;

Начальник управления обработки, анализа и контроля информации и координации деятельности филиалов руководит проведением работ по сбору, обработке, анализу и систематизации технической информации в части руководящих и нормативных материалов по разработке и оформлению технической документации; контроль качества создаваемой документации и ее соответствия требованиям руководств и стандартов, принятых в организации. Контролирует повседневную деятельность архива - учет и обеспечение сохранности дел в течение всего срока их временного хранения, создание и поддержание в актуальном состоянии научно-справочного аппарата к делам, состоящим на временном хранении.

Ему подчиняются:

· Архивно-информационный отдел

· Отдел по работе с населением

· Отдел по работе с юридическими лицами

Начальник управления автоматизации контролирует работы по проектированию и внедрению автоматизированных систем управления производством (АСУП) на основе применения совокупности экономико-математических методов, современных средств вычислительной техники, коммуникаций и связи, элементов теории экономической кибернетики. Разрабатывает мероприятия по повышению качества и надежности функционирования систем, снижения затрат на их эксплуатацию, расширению сферы их применения, модернизации применяемых технических средств, а также по совершенствованию математического, информационного и технологического сопровождения систем и задач.

Ему подчиняются:

· Отдел системного администрирования

· Отдел сопровождения программного обеспечения

· Группа обеспечения формирования и передачи сведений в ЕГРОКС

Инженер по охране труда обеспечивает надзор и контроль, за соблюдением требований охраны труда в соответствии с положениями

Трудового Кодекса и иных нормативных актов, регулирующих взаимоотношения в области охраны труда.

Главное направление работы бюро — сбор и хранение достоверных данных о капитальных объектах в общем каталоге. Общая система учета исключает ошибки и неточности при проведении любых операций на рынке недвижимости.

На основе собранных данных госструктура оказывает услуги

1) ведает технические паспорта, планы, выписки и справки, которые необходимы для регистрации собственника, а также справки об оценочной стоимости;

2) периодически, раз в 5 лет или с большей частотой, проводит оценку состояния объектов для установления стоимости и величины налогообложения и регистрирует изменения в базе;

3) консультирует и предоставляет выписки из базы.

Бюро технической инвентаризации оформляет и ведает документы:

1) экспликации по форме №22 и №25;

2) техпаспорта, теплены зданий, отдельных этажей, участков;

3) справки, которые подтверждают территориальное расположение объекта.

Эти документы и другие выписки из общей государственной базы необходимы для:

1) передачи прав собственности;

2) сдачи в эксплуатацию новых домов и строений;

3) ведения бухгалтерской отчётности;

4) расчёта величины налогообложения;

5) контроля состояния жилого фонда

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

Технический паспорт – это документ, в котором содержатся технические

характеристики объекта капитального строительства, который позволяет однозначно выделить его из других объектов недвижимости который содержит в себе основные характеристики инвентарного объекта. Технический паспорт является документальной основой для подготовки технического плана объекта капитального строительства.

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. Различают следующие виды технических паспортов: технический паспорт здания и технический паспорт конкретного помещения. Технический паспорт квартиры представляет собой выписку из общего технического паспорта, которая описывает все здание. (представлен в приложение А)

На отдельные виды сооружений технические паспорта изготавливаются по формам, которые утверждены Министерством жилищно-коммунального хозяйства.

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(представлен в приложении В) 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 вышеперечисленных случаев, технический паспорт в дальнейшем будет требоваться при оформлении документов, необходимых для энергообеспечения и подведения иных коммуникаций к объекту недвижимости, при выделении долей.

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, необходимо обратиться в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то есть в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

1.3 Основания и порядок проведения технической инвентаризации

Процедура важна в связи с тем, что полученные данные используются в работе иных служб и ведомств, на их основе рассчитывается налог, определяется амортизация, осуществляется страхование, а также устанавливается размер иных платежей. Проверка объекта недвижимости проводится в нескольких случаях:

1) возведение нового объекта;

2) капитальный ремонт здания;

3) в отношении неоконченного строительством объекта при оформлении прав на него;

4) совершение юридически значимых действий, объектом которых является недвижимое имущество. К ним относится выдел доли в общей собственности, ее отчуждение, слиянии и иные операции.

Инициатором инвентаризации выступает собственник строения или помещения.

Государственные органы подают заявки в установленном порядке, граждане составляют заявление, лично явившись в территориальный отдел или многофункциональный центр.

Инвентаризация может проводиться только в отношении объекта недвижимости как самостоятельной учетной единицы, обладающей

автономной характеристикой и соответствующим правовым статусом. Здание или помещение относится к таковым в том случае, если они имеют технический паспорт, план и экспликацию, а также кадастровый номер.

Иногда за единицу учета принимаются комплексы, включающие в себя несколько объектов недвижимости. В таком случае они вносятся в перечень, а иные дополнительные помещения рассматриваются в качестве вспомогательных характеристик. Различные элементы или помещения, находящиеся в здании, также не являются отдельными объектами, как и те строения, которые не подпадают под определение капитального сооружения. Все они принимаются как характеристика главного сооружения.

К жилым объектам относятся многоэтажные и индивидуальные дома, общежития. Среди нежилых строений можно выделить здания, имеющие административное или общественное назначение, гаражи, дачи и иные постройки. Если строение было возведено в отсутствие оформленного должным образом разрешения на строительство, то инвентаризация также может быть проведена, поскольку наличие этого документа не влияет на результат технической проверки объекта недвижимости.

Кроме того, инвентаризация может проводиться в отношении гидротехнических объектов (платины, пруды, причалы), линейных сооружений (газовые скважины, электросети, электростанции, подстанции), транспортных объектов культурных, включая религиозные строен.

Техническая инвентаризация и ее виды



Рисунок 4 - Виды технической инвентаризации

Внеплановую техническую инвентаризацию проводят, если объекты капитального строительства меняются по техническим или качественным показателям. Техническая инвентаризация здания также необходима, если в отношении объекта совершена сделка, которой, по закону РФ, требуется государственная регистрация.

Внеплановую техническую инвентаризацию проводят, если меняются технические или качественные характеристики сооружения, в частности:

1) Собственники проводят перепланировку и вносят изменения в инженерные коммуникации здания.

2) Реконструируют сооружение и пристраивают к нему дополнительные помещения.

3) Разрушают определенные объекты недвижимости, меняют инженерное благоустройство.

И плановая, и внеплановая техническая инвентаризация здания проводятся, если имело место одно или несколько вышеперечисленных событий.

Плановый технический учет и инвентаризация недвижимости необходимы, чтобы выявлять, какие изменения в состоянии недвижимости произошли после первичной техинвентаризации. Все полученные данные заносят в технический паспорт или другие учетно-технические документы.

Плановая техническая инвентаризация требует наличия документации:

1) Документы, подтверждающие права собственности (речь идет о договоре купли-продажи или свидетельстве права собственности на недвижимость).

2) Паспорт собственника недвижимости.

3) Техпаспаспорт вместе с заверенной копией.

4) Сведения о первичной инвентаризации.

5) Копии перечисленной выше документации.

В ходе плановой технической инвентаризации нередко выявляются

определенные нарушения, вносятся изменения в конструкцию сооружений жилого и нежилого назначения, складских помещений, зданий, где осуществляется деятельность хозяйственных субъектов.

Первичная техническая инвентаризация возведенной недвижимости подразумевает оформление соответствующего технического паспорта. Документ выдают после начала эксплуатации сооружения.

Первичную техническую инвентаризацию недавно построенной недвижимости проводят, чтобы установить право собственности на сооружение. Впоследствии эта документация может потребоваться для таких процедур, как оформление кредита, вступление в права наследования

Если техническая инвентаризация не была проведена, можно сказать, что по факту недвижимости нет, и осуществление юридических операций в отношении нее недопустимо.

Сотрудники БТИ занимаются сбором и обработкой первичных данных о том, в каком состоянии находится недвижимость. Специалисты формируют информацию о ее первоначальном расположении и иных характеристиках, позволяющих идентифицировать объект как отдельную имущественную единицу, подлежащую установлению права на собственность. Кроме того, первичная инвентаризация требуется, чтобы составить план. Он нужен для последующей передачи в определенные государственные органы, где будет проходить регистрация прав собственника недвижимости.

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 рисунок 1.5.

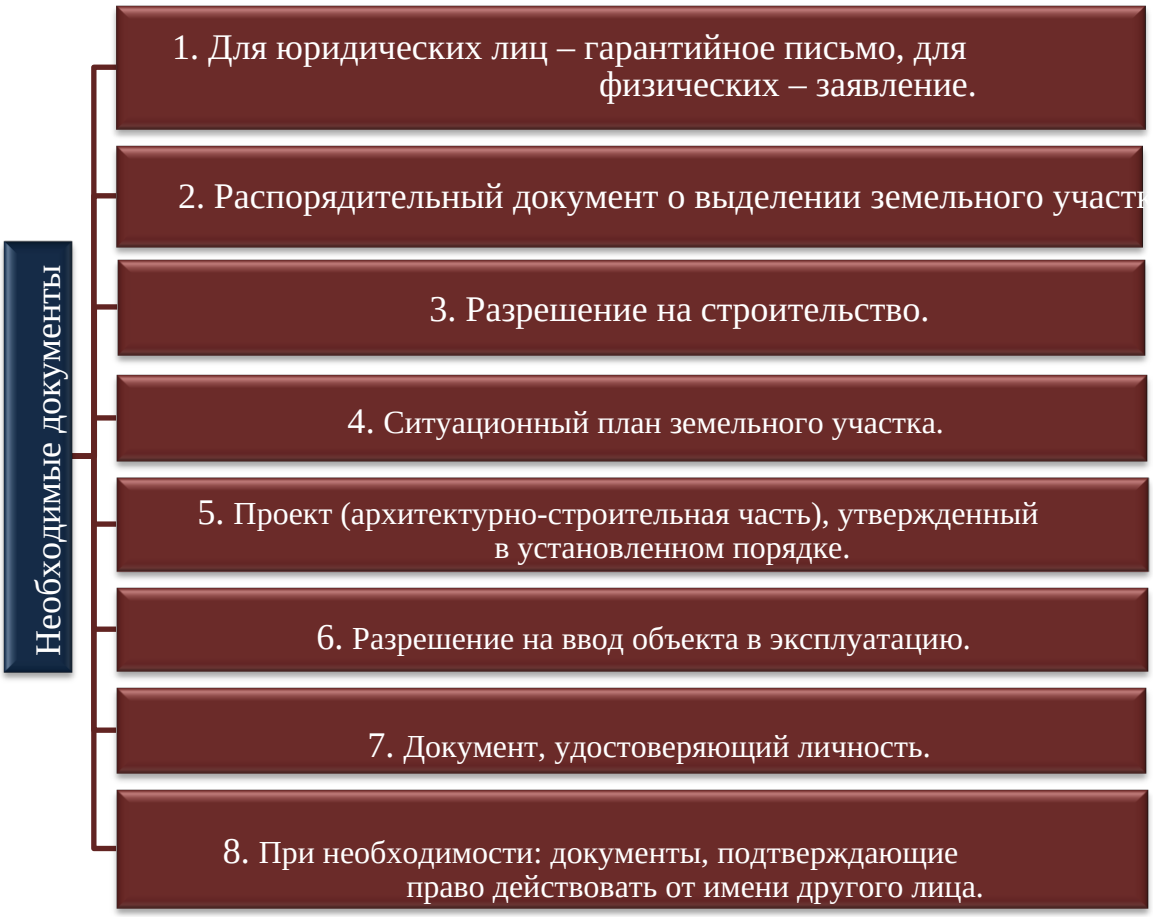


Рисунок 5 - Документы необходимые для проведения технической инвентаризации

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 также материал и этажность основного строения;

е) производят съемочное описание и определяют износ служебных строений и надворных сооружений.

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 абрис 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.

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.

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 1м3. 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.

В переходный период государственные органы, занимающиеся

технической инвентаризацией, должны свою деятельность выполнять в полном объеме и получать все характеристики, которые они получали до изменения законодательства, т. е. полностью вычерчивать все планы, подсчитывать инвентаризационную стоимость.

Чаще всего инвентаризация проводится с целью оформления технического паспорта. Форма, состав сведений, подлежащих отражению, определяется приказом Министерства экономического развития и торговли РФ. Сведения, включаемые в технический паспорт объекта недвижимости:

1) площадь и объем объекта. Нежилая часть и дополнительные пристройки также учитываются и отражаются документально;

2) качественные характеристики: вид недвижимости, ее назначение, состояние отдельных элементов, таких как фундамент, крыша, стены, иные конструкции, имеющие важное значение;

3) в некоторых случаях указывается инвентаризационная стоимость.

Процедура инвентаризации объекта недвижимости является основанием для его включения в соответствующий государственный реестр. Технический паспорт, выдаваемый в качестве результата проведенного исследования, содержит характеристики помещения или строения, предназначенные для его идентификации, и не подтверждает титульного права на недвижимость.

Проведение технической инвентаризации может преследовать цель получения иных документов:

1) выкопировки помещений из техпаспорта;

2) заключений о состоянии объектов, относящихся к капитальному строительству;

3) справок об отсутствии (наличии) объектов капитального строительства, статусе таких объектов.

Следовательно, технические паспорта будут использоваться и оформляться в течение всего переходного периода, а объектам учета

присваиваться кадастровый и инвентарный номер.

Основной единицей хранения документов является инвентарное дело или иные инвентаризационно-технические материалы. В результате основной (первичной) инвентаризации объекта инвентарное дело может быть сформировано из технического паспорта и приложений к нему. Впоследствии дело может дополняться материалами текущей инвентаризации и копиями правоустанавливающих документов, касающихся правообладателей объекта учета.

Инвентарное дело на объект брошюруется на три отдельные группы документов.

К первой группе следует относить материалы, составленные в результате последней инвентаризации.

Ко второй группе относятся все правоустанавливающие документы или копии с них, сброшюрованные в хронологическом порядке.

К третьей группе — абрисы, журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предшествующей инвентаризации, расположенной в указанной выше последовательности.

Документы, утратившие значение в связи с заменой их новыми, должны содержать отметку «погашено». «Дата». «Подпись».

Так, при приемке в эксплуатацию жилого дома в комплект документации включают справку местного бюро технической инвентаризации о количестве общей и жилой площади дома, которая составляется по данным технической инвентаризации здания. Инвентарные дела хранятся в архивах организаций технической инвентаризации.

Глава 2 Техническая инвентаризация индивидуального строительства

2.1 Краткая социально-экономическая характеристика города

Город Екатеринбург приближен к границе Европы и Азии, которая проходит по территории Свердловской области, однако он полностью расположен на восточном склоне Уральских гор. Высота над уровнем моря составляет 270 м – не такой уж и большой показатель по сравнению с вершиной хребта (1895 м). Однако метео- и климаточувствительные люди отмечают, что воздух в Екатеринбурге разреженный. Впрочем, это качество свойственно любой приподнятой местности.

Екатеринбург находится в умеренно-континентальной климатической зоне. Зимы здесь морозные, а вот лето может выдаться как теплым, так и холодным. Суточные перепады температуры в 30-40°С – привычное явление, поэтому можно не удивляться, если посреди лета вдруг выпадет снег. Такая природная аномалия частенько встречается в июне, июль и август в основном она не задевает. Зимой точно так же: суровый мороз может смениться оттепелью и наоборот. Осенью и весной город выглядит непривлекательно: чуть ли не вся поверхность дорог и тротуаров покрыта грязью и огромными лужами, которые являются зоной повышенного риска. В общем и целом, экологическая обстановка оставляет желать лучшего.

Экология Екатеринбурга характеризуется как благоприятная по большинству показателей. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики и оперативной информации Росгидромета, опубликованным в 2016 году, Екатеринбург — город с самым низким уровнем загрязнения атмосферного воздуха среди крупных муниципальных образований Урала (с населением свыше 1 миллиона человек). Экологи зафиксировали в воздухе столицы Урала наименьшее количество вредных примесей среди крупнейших промышленных центров страны.

Данные по количеству населения получены от службы

государственной статистики. График изменения численности горожан за последние 10 лет представлен на рисунке 2.1.

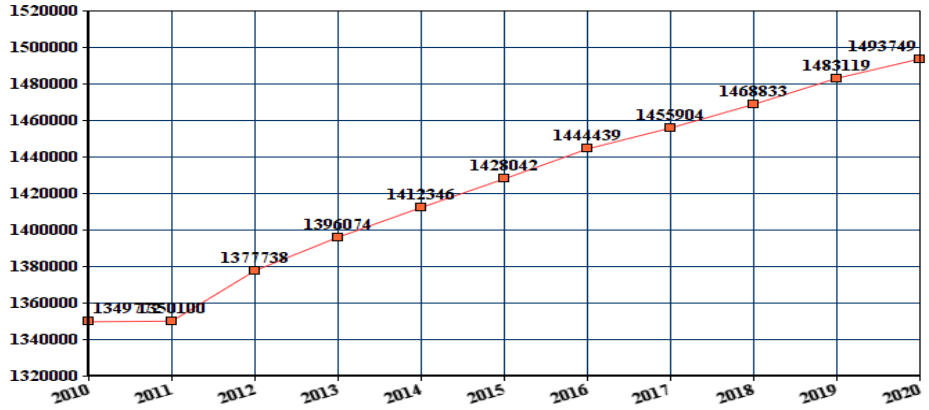


Рисунок 6 - Общая численность населения Екатеринбурга на 2020 год

Общая численность жителей на 2020 год составляет 1,493 миллиона человек. Данные с графика показывают уверенный рост численности населения с 1315100 человек в 2007 году до 1493749 человек в 2020 году.

В городе проживают следующие национальности: русские - 89%, татары - 3,7%, украинцы - 1%, башкиры - 1%, статистика представлен на рисунке 2.2.

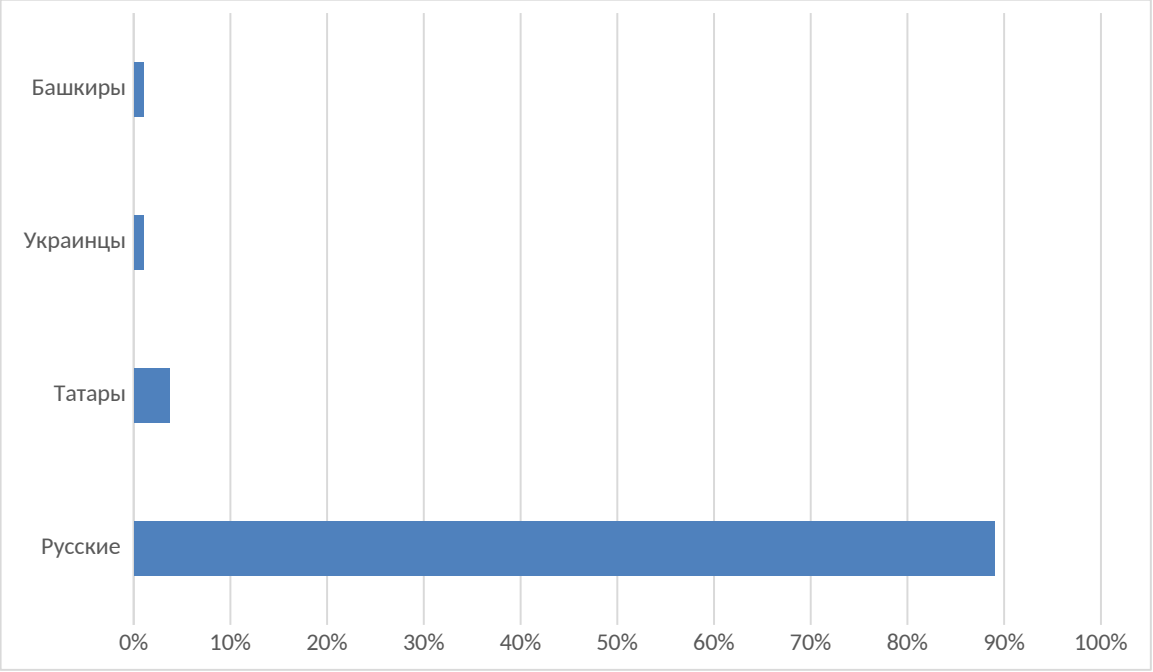


Рисунок 7 - Национальности в Екатеринбурге

Согласно официальной статистике, по состоянию на начало 2019 года в Екатеринбурге зарегистрировано 1 483 119 человек.

Звание города-миллионника город получил еще в 1967 году, с тех пор количество жителей ниже заветной отметки не опускалось. И не произойдет этого, если, экологическая обстановка не накалится до предела. И хотя считается, что в столице Урала находится максимум 1,6 млн человек с учетом всех незарегистрированных, реальная численность жителей гораздо больше.

Структура населения по отношению к показателям возраста и трудоспособности представлена на рисунке 2.3 и выглядит следующим образом:

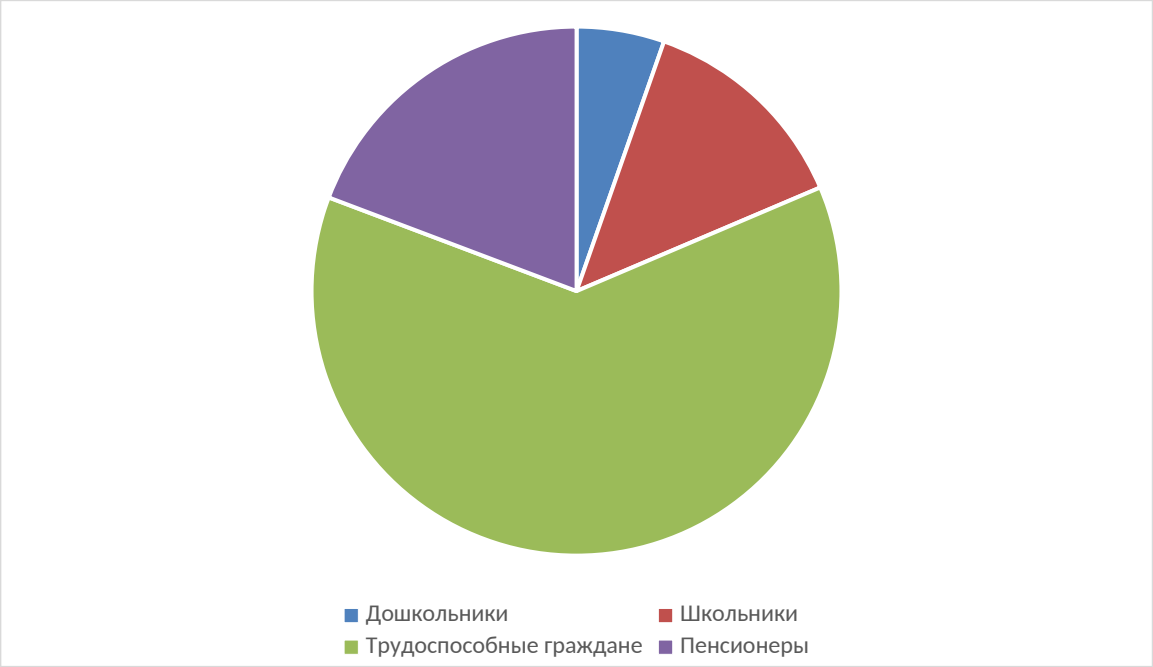


Рисунок 8 - Структура населения

В Екатеринбурге преобладают женщины: их на 9% больше, чем мужчин. Тем не менее, эта разница не ощущается и существенного влияния на демографическую обстановку не оказывает. Постоянный рост населения отмечается с 2002 года, непосредственно после распада советского союза численность екатеринбуржцев сократилась, но ненамного. Среднегодовой прирост за последнее десятилетие находится на отметке 5800 человек.

Город представлен 7-ю районами: Орджоникидзевский, Кировский, Чкаловский, Октябрьский, Верх-Исетский, Железнодорожный, Ленинский. Каждый из них, в свою очередь, разделен на несколько микрорайонов:

площадь одних внушительна, другие, напротив, не такие большие, но имеют полное право на существование.

Распределение жителей города по районам представлено на рисунке 2.4 и выглядит следующим образом:



Рисунок 9 - Распределение жителей по районам

В данной работе мы будем рассматривать железнодорожный район.

Железнодорожный район г. Екатеринбурга - один из семи административных районов города.

Он располагается в северо-западной части Екатеринбурга и занимает важное место на карте города. На его территории сходятся основные транспортные потоки столицы Урала. Встречая и провожая горожан и гостей города, он стал его визитной карточкой. Железнодорожный район занимает площадь 126,3 кв.м. Количество жителей составило 161,9 тысячи человек.

На территории района зарегистрировано 12,4 тысяч субъектов предпринимательской деятельности (предприятия, организации, учреждения и индивидуальные предприниматели). 34 крупных и средних предприятия представляют сектор промышленного производства.

Деятельность администрации Железнодорожного района направлена на повышение качества общего образования, его доступности,

технологической оснащенности, создания воспитательной и здоровой окружающей среды. С целью реализации указанных направлений в районе работают 54 учреждения:

" 21 общеобразовательная школа;

" 25 детских садов;

" 5 учреждений дополнительного образования;

" 1 межшкольный учебный комбинат;

" 2 загородных лагеря.

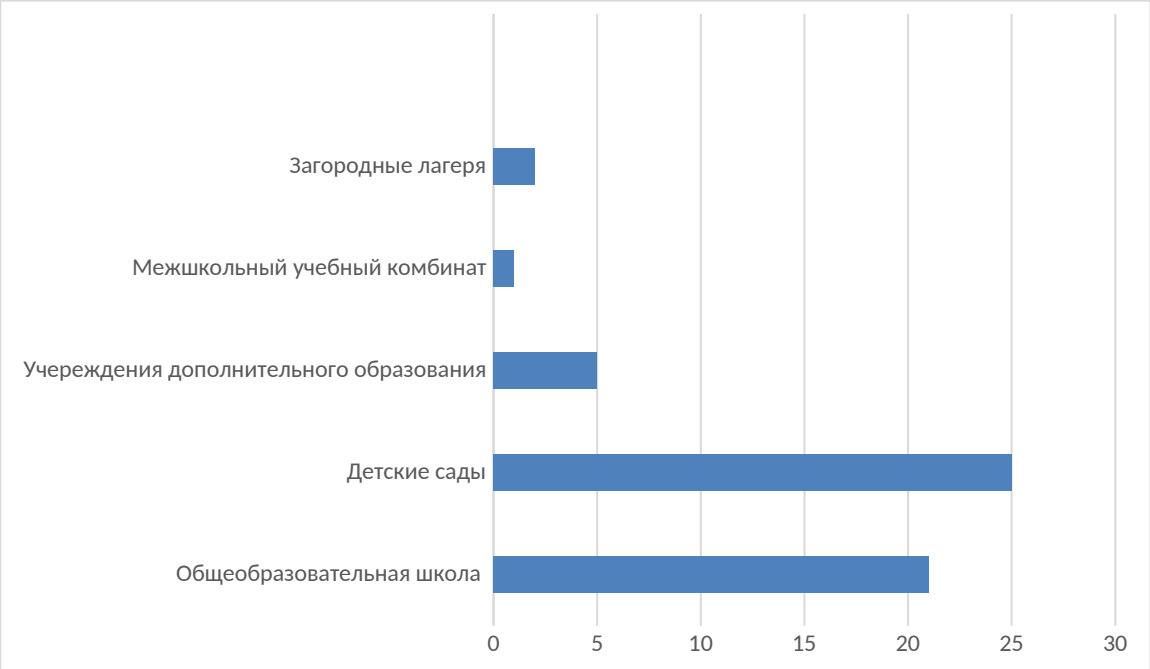


Рисунок 10 - примерная схема 54 учреждений в Железнодорожном районе

На территории Железнодорожного района находится:

Сортировка;

За вокзальный;

Вокзал.

Старая Сортировка расположена в северо-западной части города, на востоке граница проходит по улице Бебеля. Внутренне микрорайон обустроен неравномерно: присутствуют и малоэтажные дома, возведенные в сталинско-хрущевский период, имеются и новые элитные новостройки, огороженные забором. Состояние старых зданий оставляет желать лучшего, сырость для них

– явление обыденное, которое влечет появление плесени, гниения материалов, присутствие характерного запаха. В таких постройках проживает работающая прослойка населения микрорайона, которая не может позволить себе улучшить условия жизни.

Стоимость жилой недвижимости внутри микрорайона различается в разы, но здесь можно найти выгодное предложение.

Таблица 1- Преимущества и недостатки проживания внутри района

Преимущества проживания	Недостатки
Отсутствие оживленного движения	«Разбитые» неровные дороги
Развитая инфраструктура	Качество воды хуже, чем в среднем по городу
Обеспеченность школами/детсадами/спортивными секциями/детскими площадками	Грязная территория

Новая Сортировка находится с другой стороны улицы Бебеля, ближе к Пехотинцев. Микрорайон сравнительно молодой, по крайней мере, был построен позже Старой Сортировки, а квартиры здесь стоят дороже. Основу населения составляют трудоспособные граждане, тут часто можно встретить молодых родителей.

Таблица 2- Преимущества и недостатки проживания внутри района

Преимущества проживания	Недостатки
Удобное расположение, близость транспортных узлов	Пробки
Зеленый, внешне спокойный район	Возможен значительный уровень преступности
Развитая инфраструктура	Оживленное движение, соседство с автобусной автостанцией

Вокзал – густонаселенный и неоднозначный микрорайон города. Железнодорожные пути его разделяют не только на северную и южную часть, но и на привилегированную и заброшенную территорию.

С одной стороны располагаются элитные дома, бизнес-центры, гостиницы и, с другой – находятся промышленные здания, гаражи и трущобы, в которых проживают пенсионеры и трудящиеся граждане. Эти две части микрорайона разрозненны между собой, их соединяет небольшой переезд.

Таблица 3- Преимущества и недостатки внутри района

Преимущества проживания	Недостатки
Удобное расположение, на автомобиле можно быстро добраться до центра города, да и общественный транспорт со стороны вокзала ходит исправно	С завокзальной стороны «убитые» дороги и в целом неблагоприятная обстановка
Близость магазинов, торговых центров, рынков, многих офисов	Оживленное движение

2.2 Характеристика жилой, коммерческой недвижимости.

Все объекты застройки разделяются на жилую и коммерческую. Жилые помещения, отнесенные законодательством к объектам недвижимости, являются, прежде всего, объектами права собственности публично-правовых образований, юридических лиц и граждан. В настоящее время правовой режим жилого помещения как объекта недвижимости закреплен федеральными законами «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Рынок недвижимости представляет собой достаточно многоаспектное явление.

На рынке жилой недвижимости представлены:



Рисунок 11 - Участники рынка недвижимости

Также в состав профессиональных субъектов рынка жилья входят: страховщики, управляющие, аналитики, маркетологи, специалисты по

информационным технологиям, юристы, специалисты в области обучения персонала и другие специалисты.

Недвижимость, находящейся в жилищной сфере включает:

1) земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями,

2) приусадебные хозяйственные постройки,

3) зеленые насаждения с многолетним циклом развития,

4) жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания,

5)сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу, представленную на рисунке 2.7.

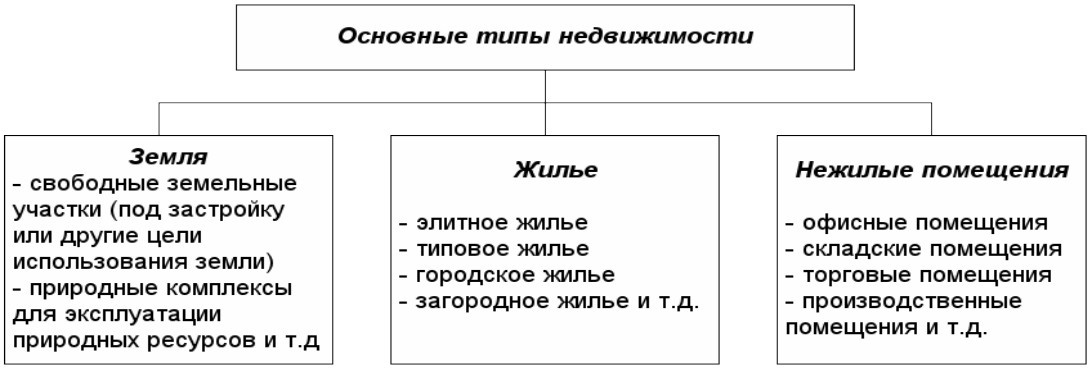


Рисунок 12 - Основные типы недвижимости

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Анализ действующего гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод, что термин "жилое помещение" имеет несколько значений:

Классификация объектов недвижимости по различным признакам

(критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих в Гражданском кодексе Российской Федерации - далее ГК РФ (ст.130) определяется, что к недвижимым вещам - (недвижимому имущество, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы, которые представлены на рисунке 2.8

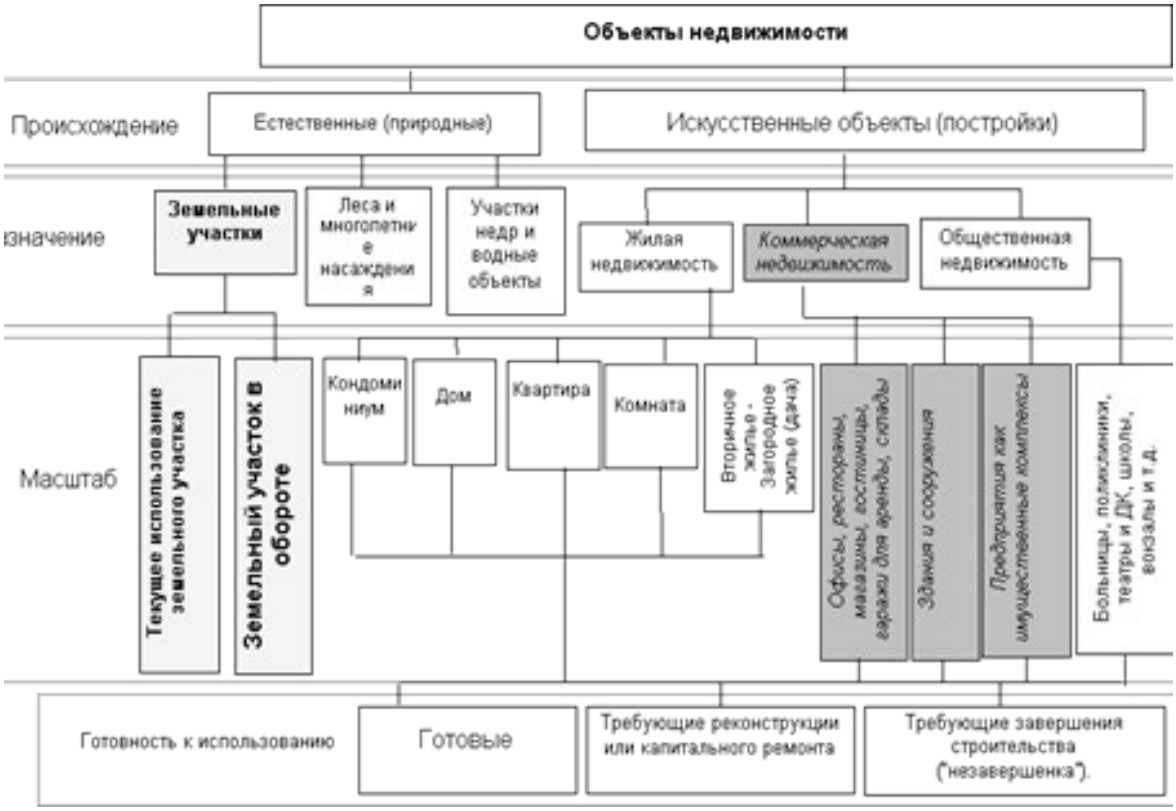


Рисунок 13 - Классификация объектов недвижимости

1. Естественные (природные) объекты - земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и "недвижимостью по природе".

2. Искусственные объекты (постройки):

а) жилая недвижимость - малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

Жилым домом признается индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме.

Квартирой считается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Под **помещением** понимают единицу объекта недвижимости, выделенную в натуре и предназначенную для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

Любой **многоквартирный дом** как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию, но с позиции использования для проживания данная конструкция неоднородна, так как кроме личной собственности на жилье она включает долевую собственность на общее имущество.

Общее имущество - все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Без общего имущества не может существовать обособленный (личный) объект

недвижимости - квартира. Это имущество обладает свойствами неделимости.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, недвижимость в совместной собственности является неделимой: ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев.

Таким образом, квартиры на правах собственности представляют собой внутриквартирные перегородки (стены), межкомнатные двери, слой отделки на стенах и перекрытиях (слой штукатурки, краски, обоев), а также инженерно-технические системы, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений. С позиции стоимости строительства это имущество составляет примерно 10… 15 % от стоимости строительства дома.

- б) коммерческая недвижимость - офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
- в) общественные (специальные) здания и сооружения.

лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения - мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку

Продажа земельных участков, а также выделение их для

предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

1) первичное жилье - место постоянного проживания;

2) вторичное жилье - загородное жилье, используемое в течении ограниченного периода времени;

3) третичное жилье - предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.)

Характеристики коммерческой недвижимости стоит рассмотреть подробнее. На рынке коммерции отводится очень маленькая часть. В основном, 85 процентов, это рынок жилой недвижимости, другие 15 процентов - коммерческая недвижимость.

Ко всему этому отводятся помещения, здания, которые призваны способствовать для производства целей. Это цеха, заводы, фабрики, мастерские. Также сюда относятся всевозможные офисы, торговые площади и вся другая площадь, которая приспособлена не для жилья, а для ведения любых дел, бизнеса, складирование товаров, торговли или оказания услуг.

Торговая недвижимость. Во всех без исключения огромнейших городках РФ увеличивается оборот розничной торговли, собственно, что обосновано во многом подъемом прибылей населения. Вследствие этого почти все торговые центры начали экспансию в регионы России.

Офисная недвижимость. Для подавляющего большинства населенных пунктов не характерен высочайший степень состоятельности офисной недвижимостью. Важная доля офисов располагается, в большинстве населенных пунктов, в неспециализированных зданиях.

Существуют три основных подхода в оценке коммерческой недвижимости: затратный, доходный и сравнительный. Затратный базируется

на определении расходов на создание нового объекта, подобного оцениваемому (либо построенному по тому же проекту, либо аналогичному по функциям, но возведенному с применением современных технологий). Доходный подход позволяет получить оценку стоимости объекта исходя из ожидаемой и предполагаемой прибыли, получаемой от его использования. Для покупателя коммерческой недвижимости, к примеру, результаты оценки этим методом могут представлять особый интерес.

С началом приватизации начала сформировываться коммерческая недвижимость. Жилой сектор больше, чем коммерческий, однако постоянно расширяется, сейчас большим спросом пользуется коммерческая недвижимость, а конкретно офисная и торговая, в особенности повышенного класса. Коммерческую недвижимость осуществляет на рынке товаров и услуг организации и предприятия различных организационно правовых форм, понятнее физического лица, а также юридического лица.

Цель коммерческой недвижимости одна – получить доход. Любой вид деятельности любой из фирм невозможен без использования коммерческой недвижимости того или иного рода, будь то офис или завод. Соответственно, все операции с коммерческой недвижимостью должны проводиться так, чтобы быть в соответствии с законодательством РФ, законами, постановлениями и аналогичными документами местных органов власти и органов надзора (например, СЭС и ГПН).

При сдаче в аренду объекта коммерческой недвижимости собственником, арендные отношения обязательно регистрировать только в том случае, если срок действия договора превышает 1 год (краткосрочные договора – на 11 месяцев - не регистрируются).

Коммерческая недвижимость традиционно включает в себя сегменты:

1) Торговой недвижимости

2) Офисной недвижимости;

3) Производственно-складской недвижимости.

4) Гаражные комплексы

5) Непроизводственные объекты

Данные соотношения сегментов в коммерческой недвижимости представлены на рисунке 2.9.

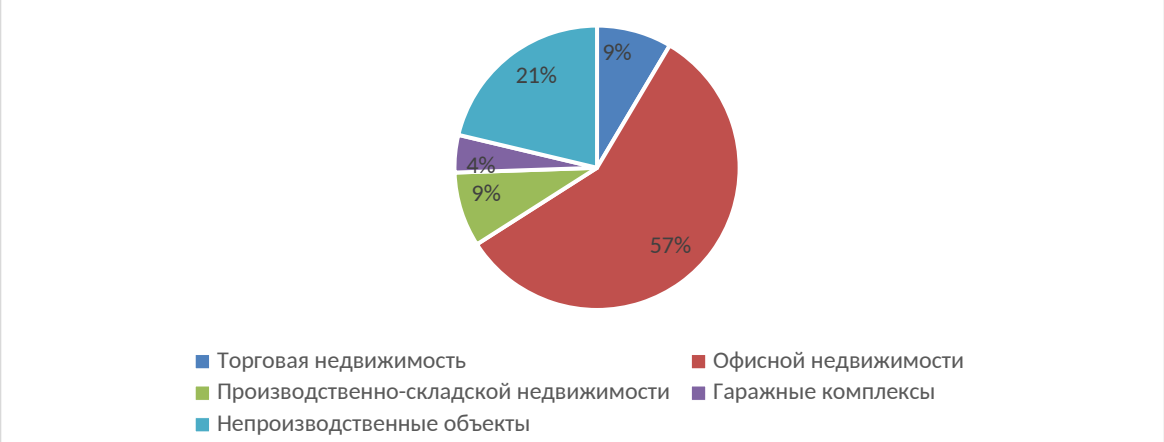


Рисунок 14 - Соотношение сегментов в коммерческой недвижимости

В течение последних нескольких лет, рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга динамично развивается. Одной из основных тенденций рынка коммерческой недвижимости города является увеличение доли крупных торговых центров. Коммерческая недвижимость Екатеринбурга состоит из рынков, встроенных помещений, низко капитальных строений и отдельно стоящих зданий. Последних в городе около 80 объектов, что составляет 35%

Данное процентное соотношение представлено на рисунке 2.10.



Рисунок 15 - Обеспеченность качественными торговыми помещениями в торговых центрах

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга сегодня уже хорошо насыщен торговыми и офисными площадями. При фактическом отсутствии поглощения на рынке в городе все еще периодически появляются новые офисные и торговые центры, что увеличивает уровень конкуренции между игроками в этих сегментах и падению ставок аренды на площади.

В отличие от жилых объектов цена на коммерческую недвижимость продолжает сохранять высокий уровень цен. Компании будут вынуждены переходить на более качественный сервис, который невозможен без привлекательного офисного помещения. Таким образом, цена на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге будет соответствовать росту уровня инфляции или превосходить.

Стоимость коммерческой недвижимости Екатеринбурга зависит от:

1) земли, на которой построена многоэтажка
2) стоимости проведения инженерной инфраструктуры
3) инвестиционные траты застройщика
4) кредитных линий
5) проекта
6) на транспорт
7) этажности
8) выбранной технологии строительства
9) стоимости материалов
10) содержания отделов

При выполнении рациональной и результативной концепции управления земельным участком, объект сможет приносить максимально возможный доход.

2.3 Инвентаризационная стоимость объектов

Важным этапом проведения инвентаризации является оценка объекта. Для осуществления любых операций с недвижимостью следует знать об инвентаризационной стоимости, а также о ее отличии от

кадастровой оценки.

Расчет происходит по специальному алгоритму, который использует бюро технической инвентаризации. Инвентаризационной оценкой (стоимостью) называется стоимость недвижимости, которая рассчитывается в БТИ.

Инвентаризационная оценка объекта нужна:

1) при совершении сделок купли-продажи, обмена жилых, нежилых помещений;

2) приватизации;

3) уничтожения объекта налогообложения;

4) исходя из положенных выплат на имущество физических лиц

Выполняя инвентаризационную оценку в регионах, областях, краях, крупных городах учитывают инвентаризационную стоимость для:

1) Определения налоговых вычетов, когда актуальны устаревшие правила, не произошло полного перехода к новым методикам;

2) Осуществления сделок купли-продажи

3) Приватизации (передачи прав собственности от государства частному, иному лицу);

4) Дарения

5) Вступления в права наследования (собственник умер).

Основными техническими характеристиками являются следующие: коммуникации, основные и несущие стены, оконные и дверные проемы, вид фундамента, стоимость стройматериала, количество этажей.

2.4 Сравнительна инвентаризационная оценка однотипных объектов недвижимости расположенных в Железнодорожном районе

Сравнительный подход в оценке – совокупность приемов и методов оценки, позволяющая определить рыночную стоимость объекта на основе фактической цены, по которой совершались сделки купли-продажи похожих

объектов, скорректированной с учетом выявленных оценщиком отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

В данной работе нами были рассмотрены три однотипных объекта недвижимости расположенных в Железнодорожном районе.

Объект 1.

Расположение объекта представлено на рисунке 16.

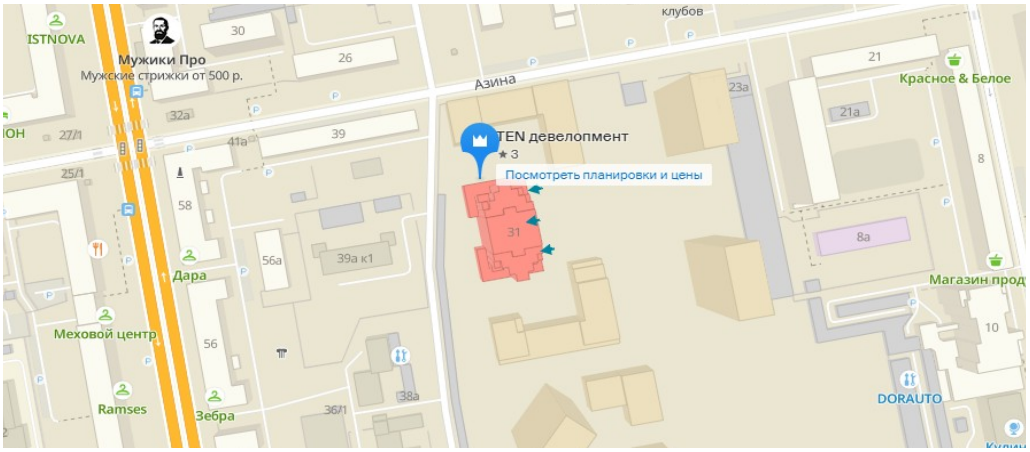


Рисунок 16 - Расположение объекта

Фотография самого объекта представлена на рисунке 17.



Рисунок 17 - Фотография объекта

Описание объекта оценки

Таблица 4 – сбор информации

Оцениваемый объект	Квартира
Назначение объекта недвижимости	Жилая
Место расположение объекта	г. Екатеринбург, Железнодорожный район, Азина 31
Общая площадь	78 м²
Высота, м	3 м

Цена, р	8 480 000
Цена за м^2	108 718

Таблица 5- техническое описание объекта

Конструктивный элемент	Конструктивное решение, материал	Техническое состояние
Фундамент	Сборный ж/б	Состояние хорошее
Стены	Кирпич	Состояние хорошее
Перекрытие	ж/б	Состояние хорошее
Кровля	Рулонная	Состояние хорошее
Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины
Проемы	Металлические	Состояние хорошее
Отделочные работы	Предчистовая отделка	Состояние хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение 220 вт	Состояние удовлетворительное

Дом сдан, расстояние до остановок общественного транспорта-361м. Продается пред чистовой отделкой. Помещение имеет витражное остекление.

Объект аналог 1

Расположение объекта представлено на рисунке 18.

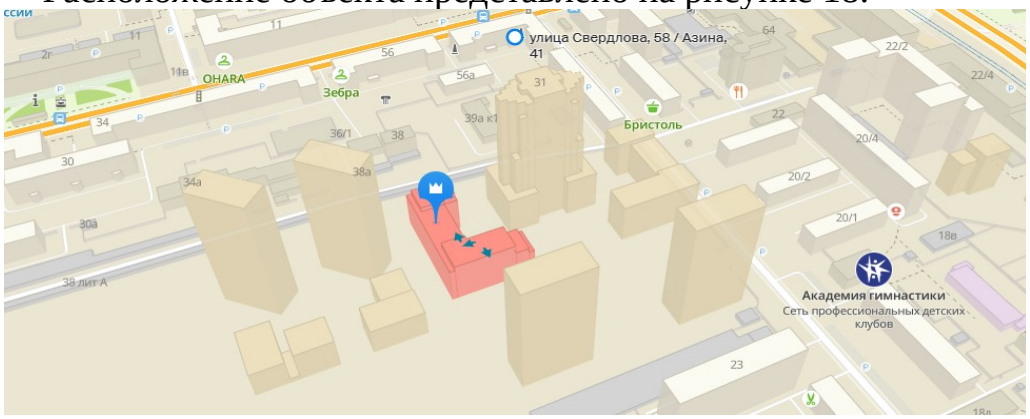


Рисунок 18 - Расположение объекта

Фотография самого объекта представлено на рисунке 19.



Рисунок 19 - Фотография объекта

Описание объекта оценки

Таблица 6 - Сбор информации

Оцениваемый объект	Квартира
Назначение объекта недвижимости	Жилая
Место расположение объекта	г. Екатеринбург, Железнодорожный район, Азина, 41
Общая площадь	79 м^2
Высота, м	3 м
Цена, р	9 500 000
Цена за м^2	120 086

Таблица 7 - техническое описание объекта

Конструктивный элемент	Конструктивное решение, материал	Техническое состояние
Фундамент	Сборный ж/б	Состояние хорошее
Стены	Бетон	Хорошее
Перекрытие	ж/б	Состояние хорошее
Кровля	Рулонная	Хорошее
Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины
Проемы	Металлические	Хорошее
Отделочные работы	Черновая	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение 220 вт	Состояние удовлетворительное

Дом сдан, расстояние до остановок общественного транспорта-252м. Передается в черновой отделке. Помещение имеет витражное остекление.

Объект аналог 2

Расположение объекта представлено на рисунке 20.



Рисунок 21 - Расположение объекта

Фотография самого объекта представлено на рисунке 22.



Рисунок 22 - Фотография объекта

Описание объекта оценки

Таблица 8 - Сбор информации

Оцениваемый объект	Квартира
Назначение объекта недвижимости	Жилая
Место расположение объекта	г. Екатеринбург, Железнодорожный район, Космонавтов 11а
Общая площадь	73 м^2
Высота, м	3 м
Цена, р	6 100 000
Цена за м^2	83 562

Таблица 9 - техническое описание объекта

Конструктивный элемент	Конструктивное решение, материал	Техническое состояние
Фундамент	Сборный ж/б	Хорошее
Стены	бетон	Отличное
Перекрытие	ж/б	Состояние хорошее
Кровля	Рулонная	Хорошее
Полы	Линолеум	Отличное
Проемы	Металлические	Хорошее
Отделочные работы	Чистовая	Хорошее
Инженерные коммуникации	Электроснабжение 220 вт	Состояние удовлетворительное

Дом сдан, расстояние до остановок общественного транспорта-239м. Передается в чистовой отделке. Помещение имеет витражное остекление.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на

информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Проведем сравнение трех объектов о которых упоминалось выше в таблице 2.1

Таблица 10 – сравнение трех объектов недвижимости (5 бальная шкала оценки

Показатели	Объект	Объект аналог 1	Объект аналог 2
Стоимость объекта, руб./кв.м.	108 718	120 086	83 562
Транспортная доступность	5	5	5
Пешеходный трафик	4	3	3
Автомобильный трафик	5	2	3
Прилегающая территория	5	5	5
Парковка	4	3	3
Дом	5	5	5
Фасад	5	5	4
Входная группа	4	4	3
Высота помещения	5	4	4
Планировка	4	3	4
Уровень чистовой отделки	4	3	4
Вентиляция	3	3	3
Система пожарной безопасности и прочие инженерные системы	4	2	2
Коммунальные расходы	2	2	2
Общая корректировка стоимости		-9 211,25	+29 575,5
Скорректированная стоимость		110 874,75	113 137,5

Скорректированная стоимость объектов сравнения имеет расчетное

значение. Она не является справедливой рыночной ценой сравниваемых объектов.

Справедливая рыночная цена объекта сравнения =(113 137,5+ 110 874,75)/3= 112 006,12

Мы видим, что продавец установил адекватную цену за свой объект недвижимости даже немного занизив стоимость. Владея информацией об имеющихся на рынке сопоставимых объектах по локации и характеристикам, можно аргументированно вести переговоры.

Заключение

В результате дипломной работы были закреплены и углублены теоретические знания, полученные в процессе обучения, сформированы общие и профессиональные компетенции. Так же были достигнуты следующие задачи:

– раскрыть теоретические положения технической инвентаризации объектов

– раскрыть методологию организации и проведения работ по технической инвентаризации;

– рассмотреть порядок проведения технической инвентаризации склада

В первой главе приведена характеристика и теоретические основы, основные понятия и задачи объекта технической инвентаризации, организационная структура, а также основания и порядок для проведения технической инвентаризации

Во второй главе дано описание Железнодорожного района г. Екатеринбург и рассмотрена инвентаризационная оценка трех объектов недвижимости в многоквартирных домах. На основании приведенных данных можно сделать вывод что инвентаризационная оценка недвижимости необходима для проведения мониторинга различных объектов, а также для того, чтобы установить и внести поправки в стоимость данного объекта недвижимости. Эта процедура необходима для определения рыночной стоимости объекта, его кадастровой стоимости залоговой и страховочных стоимостей.

В результате проведенной работы можно сделать следующие выводы. Инвентаризация — это определенная последовательность практических действий по документальному подтверждению наличия, состояния и оценки

имущества и обязательств организации с целью обеспечения достоверности данных учета и отчетности. В ходе инвентаризации проверяются и документально подтверждаются наличие имущества и обязательств, их состояние и правильность оценки.

Инвентаризация позволяет проверить соблюдение правил и условий хранения материальных ценностей, денежных средств, ведения складского хозяйства и реальности данных учета, содержания и эксплуатации машин, оборудования, других объектов основных средств организации

Следовательно, будущее системы технической инвентаризации представляется в оказании комплекса услуг сферы оборота недвижимого имущества, на качественно новом профессиональном уровне, восполняя тем самым утраченные государственные функции.

Список используемых источников

1) Конституция Российской Федерации принята от 12.12.1993 (изменения от 01.07.2020)

2) Приказ Минэкономразвития РФ от 17 августа 2006 г. N 244 "Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества"

3) Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утрачивает силу с 1 января 2020 года)

4) Гражданский кодекс Российской федерации (ГК.РФ) от 21.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 31.06.2020)

5) Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» 5.

6) Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

7) А. М. Поликарпов, В.Е. Божбов, О.М. Матэр: Техническая инвентаризация объектов недвижимости. //Учебное пособие 2020 с. 94.

8) Т. В. Александрович, Ш. И. Владимировна, Ц. А. Анатольевна: Техническая инвентаризация объектов недвижимости. //Учебное пособие 2020 с.170.

9) А.А. Геннадьевич История землеустройства и инвентаризации в России / Анисимов Александр Геннадьевич. - Москва: Наука, 2018. - 107 с.

10) Нормы времени на выполнение работ по государственному

техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности. - М.: ДЕАН, 2017. - 608 с.

11) Рассел Джесси Инвентаризация / Джесси Рассел. - М.: VSD, 2018. - 205 с.

12) Варламов, Комаров: Оценка объектов недвижимости. // ИНФРАМ,2019 г.- с.352.

13) Филина, Ф. Н. Инвентаризация. Бухгалтерский учет и налогообложение / Ф.Н. Филина. - М.: ГроссМедиа Ферлаг, РОСБУХ, 2017. - 264 с.

14) Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В. В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 2018;

15) Быкова Е.Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие / Е.Н. Быкова, В.А. Павлова. - СПб.: Лань, 2017. - 159 с.

16) Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2019. - 160с.

17) Бакулина А.А., Волович Н.В. , Грибовский С.В. , Перевозчиков С.Ю., Тазихина Т.В. Оценка недвижимости. // КноРус, 2020. – 368 с

18) Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. Средне профессиональное образование. // КНОРУС. 2019. С- 398.

19) Павлова, Виктория Александровна Техническая инвентаризация объектов капитального строительства. Учебное пособие. Гриф УМО вузов России / Павлова Виктория Александровна. - М.: Лань, 2017. - 949 с.

20) Некоммерческая интернет-версия КонсультантПлюс – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home;rnd=0. 17088135619583/

21) Карта - https://2gis.ru/ekaterinburg

22) Научная статья - https://online-buhuchet.ru/texnicheskaya-inventarizaciya-obektov-nedvizhimosti/

23) объекты недвижимости - https://ekaterinburg.n1.ru/view/73147828/

24) Екатеринбург - https://екатеринбург.рф/

Приложение А

Технический паспорт на квартиру

Адрес: [redacted]
шоссе _____ Дом [redacted] Корп. _____ Квартира *56*

I. Общие сведения о строении

Описательный адрес: [redacted]
Литера: _____
Год постройки: *2012* Год последнего капитального ремонта: _____
Этажность: *28* (надземная), _____ (подземная), _____ (кроме того)

Материал стен: ***Из легкобетонных панелей*** Материал перекрытий ***Железобетонные***

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на *14* этаже, состоит из *3* комнат,
жилой площадью *53,1* кв.м, общей площадью *121,1* кв.м, высота *2,82* м.

Благоустройство квартиры:

Отопление: центральное [V] печное [ ]
Горячее водоснабжение: центральное [V] от газовых колонок [ ] от дровяных колонок [ ]
Водопровод [V] Канализация [V] Газоснабжение [V] Электроплита [ ]
Мусоропровод [V] Прочее Лифт встроенный грузовой; Лифт встроенный пассажирский
Наличие в парадной: Мусоропровод [ ] Лифт [ ]

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на: _____

составляет _____ руб. ***Ноль рублей 00 копеек***
(сумма прописью)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Назначение части помещения	Площадь, кв.м			Кроме того площадь балкона с прив.коэф.	Примечание (кв.м)
			Общая	В том числе			
				Жилая	Вспомогат.		
1	1	**Корилор**	**14,8**		**14,8**		
2	2	**Жилая комната**	**16,5**	**16,5**			
3	3	**Жилая комната**	**19,0**	**19,0**			
4	4	**Санузел**	**7,0**		**7,0**		
5	5	**Встроенный шкаф**	**0,3**		**0,3**		
6	6	**Жилая комната**	**17,6**	**17,6**			
7	7	**Кухня**	**38,5**		**38,5**		
8	8	**Санузел**	**2,3**		**2,3**		
9	9	**Встроенный шкаф**	**1,0**		**1,0**		
10	10	**Встроенный шкаф**	**4,1**		**4,1**		
итого:			121,1	**53,1**	**68,0**		

Приложение В

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

" " 20 г. №	
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 8	
3	Общая площадь помещения: 37.7	
4	Местоположение: , г , ул , д , кв	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1312992.98
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Орловской области	

Начальник отдела учёта объектов капитального строительства		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

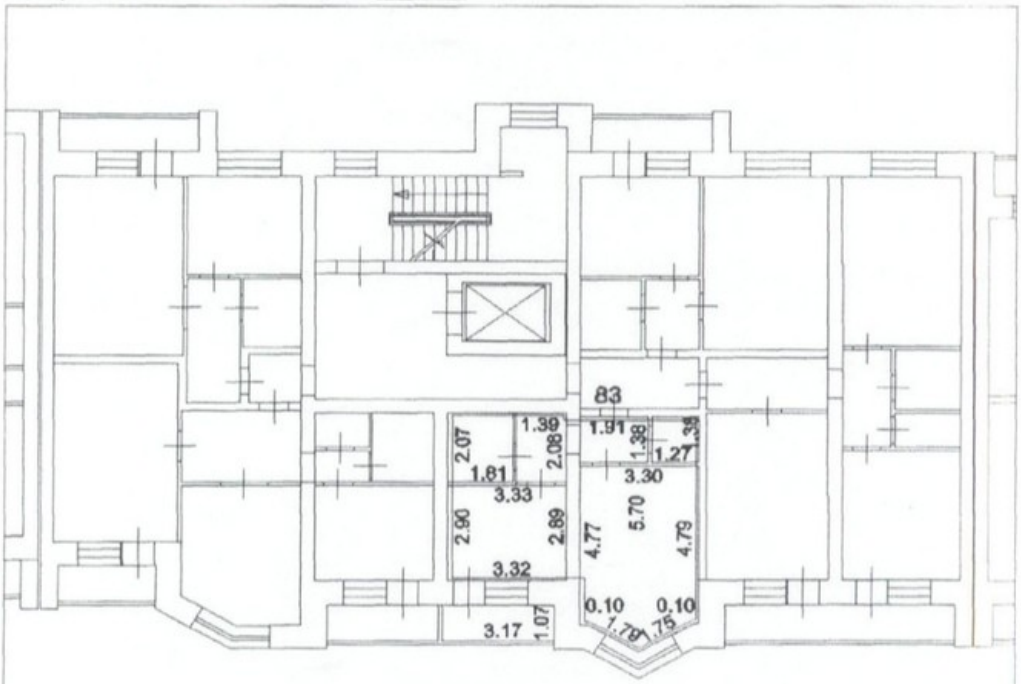
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

" " августа 20 г. №

Кадастровый номер:

План расположения помещения на этаже Этаж № 8:



ия:

ном

Масштаб 1: 178

Начальник отдела учёта объектов капитального строительства		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.