

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»
Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

**ТЕХНИЧЕСКАЯ
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

**Для выполнения контрольной работы по дисциплине «Техническая
инвентаризация объектов недвижимости» для студентов направления
21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (Профиль: Городской кадастр) всех
форм обучения**

Воронеж 2023

Составители: Е.В. Григораш

Методические указания для выполнения контрольной работы по дисциплине «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». /ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост. Е. В. Григораш Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2023. 54 с.

Содержат методические указания для выполнения контрольной работы, в соответствии с рабочей программой по дисциплине «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Рецензент – Ю.С. Нетребина, к.г.н., доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по решению учебно-методического совета
Воронежского государственного технического университета*

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие положения	4
2	Содержание контрольной работы и требования к оформлению	6
3	Заполнение технического паспорта объекта недвижимости	7
4	Заполнение технического паспорта объектов относящихся к жилищному фонду	9
5	Заполнение технического паспорта объектов, не относящихся к жилищному фонду	10
6	Расчет инвентарной стоимости объекта	13
7	Расчет физического износа объекта	17
8	Формирование инвентарного дела	19
9	Библиографический список	22
	Приложение	23
	Формы технических паспортов некоторых объектов капитального строительства	
	Расчетно-инвентаризационные ведомости	

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Термин «инвентаризация» в переводе с латинского означает подробную опись наличного имущества. Понятие техническая инвентаризация означает выявление в натуре и опись состава объектов капитального строительства.

Техническая инвентаризация – систематизированные действия по сбору, обработке (составлению технического паспорта), хранению и выдаче информации о наличии, местоположении, составе, техническом состоянии, действительной инвентаризационной стоимости объекта недвижимости и их правообладателях на основании результатов обследований в натуре. Таким образом, основная задача технической инвентаризации заключается в описании и определении принадлежности объектов капитального строительства (ОКС).

Сведения технической инвентаризации являются основой: ведения кадастра объектов недвижимости; определения размера налога на имущество (для налогообложения физических и юридических лиц); формирования инвентарных дел, образующих архивный государственный фонд РФ, включая технические паспорта, оценочную или иную техническую документацию: регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов. Дела и документы архивных фондов являются федеральной собственностью и не могут быть объектами сделок, в т.ч. купли-продажи, за исключением случаев, указанных в федеральных законах.

В соответствии с правилами ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства объектами технической инвентаризации и учета являются:

- здание: нежилое, жилой дом, многоквартирный дом
- помещение: нежилое, жилое (квартира, комната)
- сооружение (виды назначений варианты согласно требований)
- объект незавершенного строительства (Декларация и заключение кадастрового инженера содержат информацию о том, какой вид объекта будет после завершения строительства).

Наименование нежилого здания, сооружения определяется по разрешительной документации.

Целью освоения дисциплины «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» является приобретение теоретических знаний и практических навыков по ведению технической инвентаризации и технического учета объектов капитального строительства населённых пунктов.

Задачи дисциплины:

- изучение основных положений ведения технической инвентаризации объектов капитального строительства;
- изучение методов получения, обработки и использования сведений, полученных в результате технической инвентаризации объектов недвижимости;
- формирование представлений о технологии сбора, систематизации и обработки информации об объектах недвижимости, заполнения документации по инвентаризации, текстовых и графических материалов технической инвентаризации.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

- способностью использовать знание современных технологий автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с Государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель (ПК-7);
- способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории (ПК-16);
- способностью использовать знания современных технологий консалтинговой и инновационной деятельности, экспертизы инвестиционных проектов планирования использования земель и землеустройства (ПК-17).

В результате изучения дисциплины студент должен решать следующие профессиональные задачи в соответствии с видами профессиональной деятельности и профилем подготовки:

Знать: основы технической инвентаризации и оценки зданий и сооружений; основные понятия, задачи, принципы ведения технического учета; технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения учетной документации, текстовых и графических материалов для целей технической инвентаризации; методы получения, обработки и использования технической учетной информации; методологию, методы, приемы и порядок ведения технического учета объектов недвижимости; технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения технической документации, текстовых и графических материалов; порядок осуществления технической инвентаризации.

Уметь: производить топографические съемки, геодезические, почвенные и другие виды изысканий; составлять технические паспорта по инвентаризации объектов капитального строительства и иной недвижимости, выполнять эти работы.

Владеть: методикой формирования и сопровождения технической документации; методами технической инвентаризации объектов капитального строительства.

При изучении дисциплины «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» студенты выполняют контрольную работу «Техническая инвентаризация (объекта недвижимости)».

СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ Контрольная

работа представляет собой сформированное инвентарное дело на условный (по заданию преподавателя) объект недвижимости. Заполняется технический паспорт по форме установленного образца (приложение). Производится расчет физического износа объекта и его действительной инвентарной стоимости (по заданию преподавателя).

3. ЗАПОЛНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Технический паспорт объекта является сводным документом, отражающим объект по состоянию на конкретную дату и содержащим сведения о местоположении объекта, классификации, периоде эксплуатации, границах и обслуживающей объект площади земельного участка, составе объекта, учетно-технических характеристиках, необходимых для целей учета и составления отчетности по данному классу объектов, стоимости и износе объекта в целом и его составляющих, учетном фонде (форме) собственности, владельцах объекта и доле их затрат на содержание и эксплуатацию, ограничениях распоряжения объектом.

Технический паспорт составляется в одном экземпляре и хранится в организациях технической инвентаризации и технического учета для снятия копий и выкопировок, необходимых владельцам.

Вся информация, вносимая в паспорт, берется из полевых материалов или документов, разработанных на их основе, в том числе:

- адресные данные - по абрису и инвентарному плану;
- дата постройки - по акту технического обследования;
- объемно-планировочное решение - по абрису земельного участка и абрисам строений;
- данные о земельном участке - из сопоставления инвентарного плана и правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок;
- состав объекта - по экспликации к инвентарному плану;
- учетно-технические характеристики - по экспликациям к инвентарному плану и планам строений;
- стоимостные характеристики и данные об износе - по сводной ведомости;
- принадлежность объекта - по книге регистрации.

Особенности заполнения отдельных позиций технического паспорта.

Дата постройки инвентарного объекта вносится в паспорт по данным обследования или на основании одного из следующих документов:

- акта приемки основного строения в эксплуатацию;
- справки органа архитектуры города (района);
- справки краевого (областного) архива;
- справки статистического органа, составленной на основании отчетности по капитальному строительству;
- справки застройщика;
- справки владельца.

Объемно-планировочное решение инвентарного объекта является качественной технической характеристикой его состава. Данный показатель относится ко всему объекту в целом (а не к какому-либо одному строению).

Состав объекта по экспликации дает количественную расшифровку объемно-планировочного решения и вносится в паспорт из экспликации к инвентарному плану. Литеровка (кодировка) строений должна даваться в плане и паспорте однозначно, с соблюдением установленных требований.

Стоимостные характеристики объекта вносятся в паспорт из сводной ведомости расчета стоимости и физического износа.

Форма собственности вносится в паспорт из книги регистрации или на основании документов, предусмотренных ФЗ «О государственной регистрации прав».

Во всех случаях следует учитывать, что паспорт составляется на конкретную дату с учетом изменений, происшедших до данной даты включительно. Ведомость текущих изменений является вкладышем в технический паспорт, хранящийся в организациях технической инвентаризации и технического учета, и владельцам не выдается, т.к. в выдаваемой ему копии должны быть отражены все изменения.

Порядок и процедура проведения технической инвентаризации объектов недвижимости определены законодательно. Порядок

осуществления технической инвентаризации объектов капитального строительства, установлен рядом ведомственных нормативных документов. При этом следует разделять процедуру проведения технической инвентаризации **объектов жилищного фонда** и **объектов, не относящихся к жилищному фонду**.

Процедура проведения технической инвентаризации объектов **жилищного фонда** установлена Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 г. №37.

В случае проведения технической инвентаризации **ОКС не относящихся к жилищному фонду**, при отсутствии в законодательстве РФ нормативных актов, описывающих порядок и результат работ по технической инвентаризации объектов, не относящихся к жилищному фонду, следует применять нормы законодательства, установленного для технической инвентаризации объектов жилищного фонда (согласно статьи 6 Гражданского кодекса РФ, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Т.е., процедура проведения технической инвентаризации объектов, **не относящихся к жилищному фонду**, регламентируется отдельными нормативно-правовыми актами, а если таковых не существует, то применяется та же инструкция.

4. ЗАПОЛНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ ОТНОСЯЩИХСЯ К ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ

Формы технических паспортов объектов, относящихся к жилищному фонду определены одним ведомственным нормативом: «Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации». Инструкция утверждена Приказом Министерства Российской Федерации по земельной 9

политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37;

Форма технического паспорта **домовладения** приведена в Приложение 11 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37;

Форма технического паспорта **здания** (строения) приведена в Приложении 12 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37;

Форма технического паспорта жилого **помещения (квартиры)** приведена в Приложение 13 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37;

Приказом Минэкономразвития России 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" (зарегистрирован в Минюсте Российской Федерации 30 августа 2006 г. N 8182) определена форма технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

5. ЗАПОЛНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ

Порядок осуществления технической инвентаризации объектов капитального строительства, **не относящихся к жилищному фонду**, установлен рядом ведомственных нормативных документов. Ниже приведены разработанные и утвержденные инструкции и методики

проведения работ, формы технических паспортов на отдельные виды объектов капитального строительства:

- Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (Приняты Росжилкоммунсоюзом с 01.01.1991, согласованы с Госкомстатом РСФСР, Госстроем РСФСР, Минфином РСФСР и Минюстом РСФСР). (в порядке, устанавливаемом данными Рекомендациями, технической инвентаризации подлежат здания административного, бытового, лечебного, оздоровительного, спортивного, культового и другого назначения, подпадающие под общепринятые понятия «гражданские здания» или «объекты соцкультбыта»);

- Приказ Госстроя РФ от 26 августа 2003 г. №322 «Об утверждении Правил проведения государственного технического учета и технической инвентаризации комплекса сооружений городской сети кабельного телевидения» (зарегистрировано в Минюсте РФ от 01.09.2013 рег.№5034).

- Приказ Мининформсвязи России №90 от 02.08.2005 г. «Об утверждении Инструкции по заполнению технического паспорта линейно-кабельного сооружения связи».

- Приказ Госстроя РФ от 29.12.2000 №308 «Об утверждении порядка составления комплекта документов по технической инвентаризации имущественных комплексов, составляющих системы газоснабжения Российской Федерации, а также других объектов недвижимого имущества, принадлежащих ОАО «Газпром» и его дочерним организациям».

- Приказ Госстроя РФ от 19.09.2003 N 356 «Особый порядок подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО «Российские железные дороги».

- Постановление Госгортехнадзора РФ от 05.06.2003 N 55 «Об утверждении «Инструкции по составлению технического паспорта взрывобезопасности опасного производственного объекта по хранению,

переработке и использованию сырья в агропромышленном комплексе»
(Зарегистрировано в Минюсте РФ 17.06.2003 N 4695).

- Руководство Минтранспорта РФ по технической инвентаризации автомобильных дорог как комплексов недвижимого имущества, Москва 2006;

- Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 30.01.1990 N 29 «Об утверждении Инструкции по технической инвентаризации городских искусственных сооружений».

- Приказ Госстроя РФ от 17.11.2000 N 261 «Об утверждении Методических указаний по составлению технической документации энергетических производственно-технологических комплексов ГЭС и ТЭС (гидроэлектростанций и тепловых электрических станций) для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 11 апреля 1975 №156 «Об изменении инструкций по техническому учету сооружений дорожно-мостового хозяйства и инвентаризации зеленых насаждений». Утверждена форма технического паспорта на мост, путепровод, виадук, тоннель, подземный переход и форма технического паспорта объекта зеленых насаждений.

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 9 июня 1970 №204 «Об утверждении Инструкции по техническому учету сооружений дорожно-мостового хозяйства в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР».

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 29 декабря 1971 №576 «Об утверждении «Инструкции по технической инвентаризации основных фондов предприятий объединенных котельных и тепловых сетей системы Минжилкомхоза РСФСР». Утверждена форма технического паспорта на здание нежилого назначения и форма технического паспорта на тепловую трассу.

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 9 сентября 1975 №378 «Об утверждении Инструкции по технической инвентаризации основных фондов водопроводно-канализационных предприятий. Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 26.07.1973 №296 «Об утверждении форм «Технических паспортов на водопроводно-канализационные сети и сооружения».

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 29 ноября 1976 №526 «Инструкцию по технической инвентаризации основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей системы МЖКХ РСФСР». Приказ от 10 августа 1973 №322 «Об утверждении формы технического паспорта на линии электропередач».

- Методика проведения инвентаризации систем коммунальной энергетики(Утверждена Госстроем РФ 29 марта 2001 г.);

- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 апреля 1979 №180 «Об утверждении Инструкции по технической инвентаризации кладбищ». Утверждена форма технического паспорта на кладбище.

Технические паспорта на объекты капитального строительства, по изготовлению которых отсутствуют Инструкции и Методические рекомендации, составляются с учетом сложившейся практики и на базе утвержденных форм технических паспортов.

6. РАСЧЕТ ИНВЕНТАРНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Имущественный налог также как и земельный является местным налогом, т.е. он платится в бюджет муниципального образования (или городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), в котором он установлен и в котором находится имущество. Налог на имущество рассчитывает Федеральная Налоговая Службой, после чего

направляет по адресу собственника уведомление, в котором содержится информация о размере налога необходимого к уплате.

С 1 января 2015 года вступила в силу 32 глава Налогового Кодекса РФ, которая предусматривает новый порядок расчета имущественного налога. Согласно новым правилам налог будет рассчитываться не от инвентаризационной стоимости объекта, а исходя из его кадастровой стоимости (т.е. максимально приближенной к рыночной). Новый порядок расчета будет вводиться в действие отдельно каждым взятым субъектом РФ. Те субъекты, которые не успеют в срок до 1 декабря 2014 года утвердить кадастровую стоимость объектов и опубликовать соответствующий правовой акт, будут рассчитывать налог в 2015 году по «старому» (исходя из инвентаризационной стоимости). Полностью перейти на расчет имущественного налога исходя из кадастровой стоимости, все субъекты России должны до 1 января 2020 года. Пока этого не произошло, налог на имущество рассчитывается от действительной инвентаризационной стоимости объекта. Налог на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле:

Ни = Инвентаризационная стоимость x Размер доли x Налоговая ставка

При расчёте налога, берутся данные об инвентаризационной стоимости, представленные в налоговые органы до 1 марта 2013 года. Если объект находится в общей долевой собственности, налог рассчитывается для каждого из участников пропорционально его доле в праве собственности на этот объект. В случае если имущество находится в общей совместной собственности, налог рассчитывается для каждого из участников совместной собственности в равных долях.

Налоговые ставки в каждом субъекте Российской Федерации разные. Следует отметить, что налоговые ставки не должны превышать следующих пределов:

Инвентаризационная стоимость	Налоговая ставка
До 300 000 руб. (включительно)	До 0,1 процента (включительно)
Свыше 300 000 руб. до 500 000 руб. (включительно)	Свыше 0,1 до 0,3 процента (включительно)
Свыше 500 000 руб. (включительно)	Свыше 0,3 до 2,0 процента

При этом в зависимости от величины инвентаризационной стоимости, вида и места нахождения объекта, местные власти имеют право устанавливать дифференцированные налоговые ставки.

Действительная инвентаризационная стоимость определяется органом технической инвентаризации в соответствии с «Порядком оценки зданий, помещений, сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности», утвержденным приказом Министра архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.92 г. № 87. Определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществляется по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки. Определение восстановительной стоимости строений и сооружений производится по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом в уровень цен 1991 года по индексам и коэффициентам, введенным постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года N 94 и письмами Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года N 14-Д (по отраслям народного хозяйства) и Госстроя РСФСР от 29 сентября 1990 года N 15-148/6 и N 15-149/6 (по отрасли "Жилищное хозяйство"), а затем в уровень цен года оценки по коэффициентам, утверждаемым органами исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев,

областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Для расчета указанных коэффициентов рекомендуется использовать соотношения показателей, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии. При недостаточности в сборниках укрупненных показателей номенклатуры аналогов бюро технической инвентаризации разрабатывает их и представляет заказчику на утверждение.

Определение действительной инвентаризационной стоимости объектов происходит в несколько этапов:

- 1- определяется базовая восстановительная стоимость объекта по специальным сборникам в ценах 1969 (либо 1982) года;
- 2- производится перерасчет стоимости объекта из базовых цен в уровень цен года оценки с помощью коэффициентов перерасчета, в данном случае в соответствии с коэффициентами, утвержденными распоряжением Правительства РС(Я) от 15 декабря 2008г. № 1295-р (Приложение №1);
- 3- определяется процент физического износа объекта по данным последней инвентаризации и стоимость физического износа (путем умножения инвентаризационной стоимости, приведенной в цены отчетного года, на процент физического износа);
- 4- определяется действительная инвентаризационная стоимость объекта (разница между стоимостью, приведенной в цены отчетного года и стоимостью физического износа);
- 5- определяется база налогообложения, путем умножения полученной инвентаризационной стоимости на поправочный коэффициент, утвержденный также распоряжением Правительства, определяемый в зависимости от градации размера инвентаризационной стоимости в рамках установленного интервала.

Определение инвентаризационной стоимости производится по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (изданы

в 1970-1971 годах) с ее последующим пересчетом в уровень цен текущего года. Коэффициенты пересчета инвентаризационной стоимости устанавливаются в соответствии с Постановлениями (распоряжениями, указами) законодательных органов субъектов РФ.

Следует отметить, что в то же время существует проект приказа Минэкономразвития "Об утверждении порядка расчета инвентаризационной стоимости находящихся в собственности физических лиц зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, учтенных в государственном кадастре недвижимости и признаваемых объектами обложения налогом на имущество физических лиц", согласно которому инвентаризационную стоимость предполагается считать по следующей формуле: произведение кадастровой стоимости объекта капитального строительства и коэффициента равного 0,03. Однако, в настоящее время эта формула не применяется, т.к у организаций технического учета (БТИ) отсутствуют сведения о кадастровой стоимости объектов. Инвентаризационную стоимость можно оспорить в суде, подав иск о признании оценки недействительной, для чего нужно предоставить свой расчет.

7. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА

Для определения технического состояния объекта и расчета его инвентарной стоимости необходимо определить его инвентарную стоимость.

Физический износ объекта определяется в соответствии с ВСН 53-86(р) – Ведомственными строительными нормами «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденными Утверждены Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. N 446. Правила предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее - системы) и здания в целом понимается утрата ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования. Значения физического износа приведены в таблицах 1-71 ВСН.

При этом, если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала. Если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала. Если в таблице интервалу значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.

Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, определяется по формуле:

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i * \frac{P_i}{P_k},$$

где:

Φ_k - физический износ конструкции, элемента или системы, %;

Φ_i - физический износ участка конструкции, элемента или системы,

(определенный по табл. 1 – 71), %;

P_i - размеры (площадь или длина) поврежденного участка, кв. м или м;

P_k - размеры всей конструкции, кв. м или м;

n - число поврежденных участков.

Физический износ здания определяется по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * li,$$

где:

Φ_z - физический износ здания, %;

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

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

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

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, в %, принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости (сборники УПВС) жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, - по их сметной стоимости.

Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем - до 10%; для конструкций, элементов и систем - до 5%; для здания в целом - до 1%.

8. ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА

На каждый объект технического учета открывается инвентарное дело с соответствующим номером. Инвентарное дело представляет собой технический паспорт с приложениями к нему, составленными на основании обследования, пополняется инвентаризационно-технической документацией по мере проведения обследований в порядке регистрации изменений.

Инвентарное дело формируется в порядке, устанавливаемом действующими инструкциями и рекомендациями по работе архива БТИ, а также решениями руководителя БТИ.

Инвентарное дело – это комплекс подробных технических, оценочных и правоустанавливающих сведений об объектах недвижимости.

Инвентарное дело - совокупность технической и правовой документации: характеризующей историю возникновения и изменения объекта недвижимости; полученной по данным технического учета; подлежащей хранению с определенным инвентарным номером в архиве специализированной организации по государственному техническому учету объектов недвижимости.

Инвентарное дело представляет собой технический паспорт с приложениями к нему, составленными на основании обследования, и пополняется инвентаризационно-технической документацией по мере проведения новых обследований в порядке регистрации текущих изменений.

Все материалы инвентарного дела рекомендуется разделять на три группы документов:

1. материалы последней по хронологии инвентаризации;
2. правоустанавливающие документы и копии с них, зарегистрированные в книге регистрации;
3. полевые и расчетные материалы.

Хранение в инвентарном деле документов, не требуемых решения задач инвентаризации, запрещается.

При традиционном хранении информации на бумажных носителях, в твердой копии, с разбивкой документов на три группы, формирование инвентарного дела должно исключать искажение и порчу материалов путем исправления ранее допущенных ошибок или неточностей. С этой целью подшивка материалов в дело производится в хронологической последовательности их поступления на хранение так чтобы их извлечение из дела было невозможно, а выдача инвентарного дела исполнителям в полном

объеме (кроме материалов первой группы хранения) ограничивалась. Все выявленные ошибки и неточности должны вноситься как текущие изменения.

Инвентарное дело хранится в архиве органа технической инвентаризации (например, БТИ), который является частью единого государственного архива РФ и федеральной собственности. Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду РФ, являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов РФ.

Инвентарное дело подлежит передаче из архива организации (БТИ) на государственное хранение только по истечении 5 лет с момента прекращения существования объекта.

В конечном итоге данные технической инвентаризации объектов необходимы для формирования инвентарных дел, образующих архивный государственный фонд РФ, включающие технические паспорта, оценочную и учетно-техническую документацию по объектам учета, регистрационные книги, реестры, копии административных документов.

Библиографический список

1. Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости : учебник* / А. А. Варламов, С. А. Гальченко ; ред. А. А. Варламов. - Москва : КолосС, 2012. - 679с.
2. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости : <учебник>* / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. - Москва : Академия, 2013. - 220с.
3. Справочник кадастрового инженера: технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства : сост. А. П. Мыреев. - М. : Даурия, 2009. - 749с.
4. Сулин М.А. Современное содержание земельного кадастра : учебное пособие* / М. А. Сулин, В. А. Павлова, Д. А. Шишов ; ред. М. А. Сулин. - СПб. : Проспект Науки, 2010. - 271с.
5. Болотин С.А., Приходько А.Н. и др. Инвентаризация и паспортизация недвижимости. Учебное пособие. Санкт-Петербургский ГАУ, 2010г.
6. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г., №221 – ФЗ. [Электронный ресурс]: федеральный закон // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – М.: К+, 2013.
7. Приказ Минземстроя России 04.08.1998 № 37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации, прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
9. Федеральный закон от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации»;

При составлении пособия использовались данные, предоставленные Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» г.Перми.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Здание

(вид объекта учета)

Нежилое здание

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Населенный пункт

тип

наименование

Улица (проспект, переулок и т.д.)

тип

наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Литера

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на «__» _____ 2012 года

Руководитель (уполномоченное лицо)

С.С.)

и.о.)

(подпись)

(Сидоров

(Фамилия

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1	Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели	
2	Техническое описание здания или его основной пристройки	
3	Благоустройство площади здания	
4	Сведения о правообладателях	
5	Стоимость здания	
6	Экспликация площади здания	
7	Ситуационный план (Лист 1)	
8	Поэтажный план (Лист 2)	

1. АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Назначение _____

Использование _____

Серия, тип
проекта _____

Год постройки _____ переоборудовано/ надстроено в _____
году

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем _____ куб. м. Площадь здания (СП 56.13330.2011)
кв.м.

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ ИЛИ ЕГО ОСНОВНОЙ ПРИСТРОЙКИ

Литера _____

Число этажей

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	
3	Перегородки	
	чердачные	
4	Перекрытия междуэтажные	
	подвальные	
5	Крыша	
6	Полы	
7	Проемы	окна двери
8	Отделка	внутренняя наружная печи калориферное
9	Отопление	АГВ другое центральное электричество водопровод канализация горячее водоснабжение ванны газоснабжение
10		напольные электроплиты телефон радио телевидение сигнализация мусоропровод лифт вентиляция крыльца
11	элементы	лестницы
Физический износ здания в %		%

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ (в кв.м)

Отопление	Ванны и души	Горячее	Лифты
О т		водо снаб	
от ТЭЦ п р е д · к в а р т .		жение жение	
п р и я т и н о й			

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28

4. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

(заполняется на здание с необособленным земельным участком)

№ п/п	Субъект права:		Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт;	для юридических лиц – по Уставу		
1		2	3	4

5. СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ

Полная балансовая стоимость _____ руб.
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
Инвентаризационная стоимость в ценах 1969г. _____ руб.

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ

в т.ч.
площадь

Назначение помещений:
кабинет, коридор и т.п.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

Всего по зданию:

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

Дата
15.05.2012

Выполнил
Подпись
ФИО
Иванов И.И.

Проверил
Подпись
ФИО
Петров П.П.

Приложение 2

(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Здание

(вид объекта учета)

Жилой дом

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Населенный пункт

тип

наименование

Улица (проспект, переулок и т.д.)

тип

наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Литера

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на « »

2012 года

Руководитель (уполномоченное лицо) _____
(подпись)

(Сидоров С.С.)
(Фамилия И.О.)

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях	
4	Координаты зданий, сооружений	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Экспликация площади жилого дома	
7	Ситуационный план	
8	Поэтажный план	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение
2	Фактическое использование
3	Год постройки
4	Общая площадь жилого дома
5	Жилая площадь жилого дома
6	Число этажей надземной части
7	Число этажей подземной части
8	Примечание

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес Инвентарный
номер Кадастровый
номер Литера

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (лите ра)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуат ацию/ начала строите льства	Материал стен	Параметр			Площа дь застрой ки кв.м.	Высота , м	Объем, куб.м	Действител ьная инвентариз ационная стоимость в ценах г., руб.
				наимено вание	едини ца парамет ра	измер ения				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Дата записи	Субъект права:	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
		-для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом; 3				
1	2		4	5	6	7

4. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.)

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6 ----
--	--	--	--	--	
--	--	--	--	--	

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ДОМА

в том числе (кв.м.)
из нее

Назначение
комнаты (жилая
комната, кухня и т.д.)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

Итого:

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

Дата
15.05.2012

Выполнил
ФИО
Иванов И.И.
Подпись

Проверил
ФИО
Петров П.П.
Подпись

«

»

(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(вид объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Населенный пункт

тип

наименование

Улица (проспект, переулок и т.д.)

тип

наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Номер квартиры

Номер комнаты

Литера

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на « ____ » _____ 2012 года

Руководитель (уполномоченное лицо)

(подпись)

(Сидоров С.С.)
(Фамилия И.О)

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1	Сведения о правообладателях	
2	Экспликация площади помещения	
3	Техническое описание помещения	
4	Стоимость помещения	
5	Поэтажный план	

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Площадь по внутреннему обмеру кв. метрах,
в том числе предназначенная под помещения

1	2	3	4	5	Назначение частей помещения:			Итог о (по этаж у, строе- нию)	11	12
					канцелярское помещение, классная комната, коридор и т. д.	нежилые	прочие			
					основная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная		
					6	7	8	9	10	

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Год постройки здания
%

Этажность _____

Физический износ

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	
2. Перегородки (материал)	
3. Перекрытия (материал)	
4. Полы:	
а) в основных помещениях	
б) во вспомогательных	
в) в санузлах	
г) в других помещениях	
5. Проемы	дверные
6. Отделка стен:	
а) в основных помещениях	
б) во вспомогательных	
в) в санузлах	
г) в других помещениях	
7. Отделка потолков:	
а) в основных помещениях	
б) во вспомогательных	
в) в санузлах	
г) в других помещениях	
8. Вид отопления	
9. Наличие:	
а) водоснабжения	
б) электроснабжения (тип проводки)	
в) канализации	
г) горячего водоснабжения	
д) ванн или душа, сауны или бассейна	
е) лоджий или/и балконов, холодных кладовых	
ж) телефона	
з) радио	
и) лифт	
к) мусоропровод	

4. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г. _____ руб.

Дата
15.05.2012

Выполнил
ФИО
Иванов И.И.

Подпись

Проверил
ФИО
Петров П.П.

Подпись

«

»

(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(вид объекта учета)

Однокомнатная квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Населенный пункт

тип

наименование

Улица (проспект, переулок и т.д.)

тип

наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Номер квартиры

Номер комнаты

Литера

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на « ____ » _____ 2012 года

Руководитель (уполномоченное лицо)

(подпись)

(Сидоров С.С.)

(Фамилия И.О)

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

36

37

№ п/п стр. 1	Наименование раздела, прилагаемых документов 2	№ 3
1	Сведения о правообладателях	2 2
	Экспликация площади квартиры	2 3
	Техническое описание квартиры	3 4
	Стоимость квартиры	3 5
	Поэтажный план	4

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу 2	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования 3	Доля (часть, литера) 4
1			

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

В т.ч.
площадь

Назначение частей
помещения: жилая
комната, кухня и т.п.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Год постройки здания
%

Этажность _____

Физический износ

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	
2. Перегородки (материал)	
3. Перекрытия (материал)	
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях квартиры	
5. Проемы дверные	
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях квартиры	
7. Отделка потолков: а)	
в жилых комнатах б)	
в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях квартиры	
8. Вид отопления	
9. Наличие:	
а) водоснабжения	
б) электроснабжения (тип проводки)	
в) канализации	
г) горячего водоснабжения	
д) ванн или душа, сауны или бассейна	
е) лоджий или/и балконов, холодных кладовых	
ж) телефона	
з) радио	
и) лифт	
к) мусоропровод	

4. СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ

Полная балансовая стоимость _____ руб.
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г. _____ руб.

Дата
15.05.2012

Выполнил
ФИО
Иванов И.И.

Подпись

Проверил
ФИО
Петров П.П.

Подпись

«-

»

(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(вид объекта учета)

Гараж – бокс с овощной ямой

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Населенный пункт

тип

наименование

Улица (проспект, переулок и т.д.)

тип

наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Номер бокса

Литера

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на «___» _____ 2012 года

Руководитель (уполномоченное лицо) _____ (Сидоров С.С.)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1	Сведения о правообладателях	
2	Экспликация площади гаражного бокса	
3	Техническое описание гаражного бокса	
4	Стоимость гаражного бокса	
5	Поэтажный план	

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ГАРАЖНОГО БОКСА

В т.ч.
площадь

Назначение помещений

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ГАРАЖНОГО БОКСА

Год постройки _____ Строительный объем _____ куб.м.

Площадь гаражного бокса (по наружным измерениям) _____ кв.м.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	чердачные
5	Крыша	
6	Полы	
7	Проемы	двери
8	Отделка	внутренняя
9	Отопление	центральное
	Электро- и сантехнические	электричество водопровод канализация устройства горячее водоснабжение крыльца
11		лестницы овощная яма
	Физический износ гаражного бокса в %	
	Физический износ овощной ямы в %	

4. СТОИМОСТЬ ГАРАЖНОГО БОКСА

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г. _____ руб.

Дата
15.05.2012

Выполнил
ФИО
Иванов И.И.
Подпись

Проверил
ФИО
Петров П.П.
Подпись

Приложение 6

(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Сооружение

(вид объекта учета)

Улица

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Населенный пункт

тип

наименование

Улица (проспект, переулок и т.д.)

тип

наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Литера

Иное описание местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на «__» _____ 20__ года

Руководитель (уполномоченное лицо) _____
(подпись)

(Сидоров С.С.)
(Фамилия И.О.)

М.П.

Перечень документации на объект

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
1 1	2	3	
2 3	Титульный лист	1-ТП	
4 5	Состав объекта	2-СО	
	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	
1	Экспликация площади земельного участка	4-ЗУ	
2	Инвентарная карточка на проезды, пути и др. искусственные сооружения	8-ДС	
	Приложения:		
	Ситуационный план (Лист 1)		
	План объекта (Лист 2)		

Общие сведения

1.	Наименование объекта	
2.	Градостроительная	
3.	Весь проезд:	
	длина	П.М.
	ширина (средняя)	П.М.
	площадь	КВ.М.
4.	Проезжая часть:	
	ширина (средняя)	П.М.
	площадь	КВ.М.
	преобладающий тип	
5.	Тротуары:	КВ.М.
	а) по четной стороне:	
	длина	П.М.
	ширина	П.М.
	площадь	КВ.М.
	преобладающий тип	
	б) по нечетной стороне:	
	длина	П.М.
	ширина	П.М.
	площадь	КВ.М.
	преобладающий тип	
6.	Зеленые насаждения:	
	газоны и цветники	КВ.М.
	линейные уличные	КВ.М.
7.	Трамвайные пути:	
	Однопутные	П.М.
	Двухпутные	П.М.
8.	Трубы под проездом:	
	железобетонные	ШТ.
	металлические	ШТ.
9.	Лестничные спуски	ШТ.
10	Подпорные стенки	П.М.
11	Дамбы и насыпи (длина):	П.М.
12	Плотины (длина):	П.М.
13	Набережные:	
	Длина	П.М.

Площадь

кв.м.

Унифицированная форма № 2-СО

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование сооружения	Назначение	ввод в эксплуатацию	Ед а	иц а измере	Количество	Площадь застройки	Инвентаризационная		Инвентарный номер	Балансовая стоимость (руб.)
								Восстановительная стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

Унифицированная форма № 3-ПН

Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
1	2	3	4

Унифицированная форма № 4-ЗУ

Экспликация площади земельного участка (кв.м.)

По документам	Фактическая	Площадь участка						
		Застроенная		По фактическому использованию			Незастроенная	
1	2	Здания (строения)	Сооружения	5	Зеленые насаждения	Дороги, проезды	Замощение	9
		3	4		6	7	8	

Инвентарная карточка на проезды, пути и др. искусственные сооружения

наименование

I. Общие сведения

Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Назначение	Адрес (местоположение)	Инвентарный номер бух. учета	Примечание
-------------------	---	------------	------------------------	---------------------------------------	------------

II. Экспликация площадей проезда (улицы, перекрестка, и др.)

Наименование объекта недвижимости	Показатели всего проезда								Проезжая часть			Трамвайные пути, п.м.		Трубопро воды под проездом	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Итого:

По четной стороне	Тротуары						Зеленые насаждения						Прочие элементы и сооружения		
	По четной стороне			По нечетной стороне			Линейные уличные посадки								
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

Итого:

III. Определение инвентаризационной стоимости объектов (расчет или разделение балансовой стоимости объектов по просьбе заказчика)

Наименование объекта недвижимости, входящего в состав проезда										Поправки	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19					

IV. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

руб. Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г _____ руб.

Перечень документов, приложенных к карточке

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
2	Ситуационный план (Лист 1) План объекта (Лист 2)				

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

Дата

Выполнил
ФИО

Подпись

Проверил

ФИО

Подпись

Приложение 7

Расчетно-инвентаризационная ведомость НА ЗДАНИЕ

Инвентарный номер Наименование (литер) Адрес (местоположение) Примечание

1. Исчисление площадей и объемов основных и вспомогательных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Длина, ширина м	Строительный объем, куб.м.
			в расчет	застройк и		
1	2	3	4	5	6	7

Итого:

2. Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек

Литера А

Год постройки

Число этажей

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущие изменени я Износ, %	
									10	11
1	Наименование конструктивного элемента	Описание конструк тивных элементо в (материал , конструк ция, отделка и прочее) 3	Техническ ое состояние							
1	Фундаменты								--	--
3	Наружные и внутренние капитальные стены								--	--
3	Перегородки									
4	Чердачные перекрытия междуэтажные								--	--
4	Подвальные перекрытия								--	--
5	Крыша								--	-
6	Полы									---
7	Проемы									--
7	дверные									--
8	внутренняя отделка								--	--
8									--	--
9	Отопление	печи калориферное								

-- --

		АГВ			
		другое			
		центральное			
		электричество			
		водопровод			
		канализация			
		горячее			
		водоснабжение			
		ванны			
		газоснабжение			
10	Сан. и электротехнические устройства	напольные электроплиты			
		телефон			
		радио			
		телевидение			
		сигнализация			
		мусоропровод			
		лифт			
		вентиляция			
		крыльца			
11	элементы	лестницы			-- --

Итого: % % %

% износа = (8гр.*100)/7гр.=%

3. Техническое описание и определение физического износа неотопливаемых пристроек и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Литера __					Литера __				Литера __			
	Группа капитальности					Группа капитальности				Группа капитальности			
	Материал, конструкция					Материал, конструкция				Материал, конструкция			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого:													
Износ, %	%				%				%				

4. Расчет инвентаризационной стоимости основных и вспомогательных строений, сооружений, руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Итого:																	

5. Расчет инвентаризационной стоимости (в ценах 1969г.) 1 кв.м. жилой/нежилой площади основных строений, руб.

	Жилая часть	Нежилая часть	Прочее
	--	--	--
	----	----	----
	--	--	--
	----	----	----
	--	--	--

Дата	Выполнил	Проверил
15.05.2012	Подпись	Подпись
	ФИО Иванов И.И.	ФИО Петров П.П.

Приложение 8

Расчетно-инвентаризационная ведомость НА ПОМЕЩЕНИЕ

Инвентарный номер	Наименование части здания	Назначение	№№ на плане (литера)	Адрес (местоположение)	Примечание
-------------------	---------------------------	------------	----------------------	------------------------	------------

I. Общие сведения

Год постройки	Год последнего капитального ремонта	Надземная (мезонин, мансарда, технический этаж и т.п.)	Этажность		этаж расположения	Площадь в кв. м.		
			Подземная (цокольный этаж, подвал и т.п.)	общая		Жилое/нежилое		Лоджий, балконов, террас (с коэф.)
1	2	3	4	5	6	7	8	

II. Исчисление площадей и объемов

Наименование части строения или пристройки 1	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.	Высота, м.	Объем, куб. м.
1	2	3	4	5

III. Определение инвентаризационной стоимости, руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----

Дата	Выполнил	Проверил
15.05.2012	ФИО Иванов И.И.	ФИО Петров П.П.
	Подпись	Подпись