

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Брянский государственный аграрный университет»  
Факультет энергетики и природопользования  
Кафедра природообустройства и водопользования

Дёмина О.Н.

Учебно-методическое пособие  
для практических и самостоятельных работ  
по дисциплине  
**«Типология объектов недвижимости»**



Брянск, 2015

УДК 332.2 (07)

ББК 65.32-5

Д30

Дёмина О.Н. Учебно-методическое пособие для практических и самостоятельных работ по дисциплине «Типология объектов недвижимости», 2-е изд. доп. и перераб./О.Н. Дёмина. - Брянск: Издательство Брянского ГАУ, 2015г. – 108 с.

Пособие предназначено для студентов очного и заочного обучения направления 120700 Землеустройство и кадастры

Рецензенты:

к.э.н., Зверева Л.А., БГАУ

проф., докт. с-х наук Городков А.В., БГИТА

Рекомендовано к изданию методической комиссией факультета энергетики и природопользования от « 3 » сентября 2015г., протокол № 1

© Брянский ГАУ, 2015

© Дёмина О.Н., 2015

## Содержание

Введение.....	4
1. Проведение типологии объектов недвижимости по параметрам ..	5
эксплуатационных качеств	
2. Составление реестра объектов недвижимости.....	20
3. Подготовка документации для технического учёта, инвентаризации здания.....	26
4. Определение инвентаризационной стоимости здания.....	35
5. Определении группы капитальности здания.....	40
6. Проведение типологии объектов недвижимости .....	42
7. Анализ типологии объектов недвижимости на территории микрорайона.....	53
Литература.....	69

## Введение

Дисциплина типология объектов недвижимости освещает современную типологическую классификацию зданий, строений и сооружений различного функционального назначения. В пособии рассматриваются отличительные признаки недвижимости, вопросы различных типов классификации объектов недвижимости необходимые для более тщательного анализа рынка недвижимости в соответствии с группами объектов, объединенных по какому-либо признаку, для углубленного исследования методик, применимых при анализе объектов недвижимости.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины типология объектов недвижимости:

ОК-5: умение использовать в своей деятельности нормативные правовые документы

ПК-1 способность применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории

ПК-4 способность использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами

ПК-8 способность использовать знание методики территориального зонирования и планирования развития городов и населенных мест, установления их границ, размещения проектируемых элементов их инженерного оборудования

ПК-15 способность использовать знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости

ПК-16 способность использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории

## 1. Проведение типологии объектов недвижимости по параметрам эксплуатационных качеств

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - **Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК)** здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

**Параметры Эксплуатационных Качеств** - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

**К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:**

**Надежность зданий и сооружений** - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

**Комфортность (гигиеничность) среды**, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

**Функциональная комфортность**, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом **эргономических требований**;

**Эстетичность зданий (сооружений)** - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Это далеко не полный перечень Параметров Эксплуатационных качеств зданий.

Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств, служат **эксплуатационно-технические характеристики**, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции), узлы, детали и места сопряжений, а также и все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций и т.д.

В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать **Физическую и Функциональную (Моральную) Долговечность**, которые предопределяются **Параметрами Эксплуатационных Качеств (эксплуатационно-техническими характеристиками)**. Ниже в таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и

различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования и т.п.

**Таблица 1. Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности**

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (физический износ)	
ПЭК	ЭТХ
<i>прочность</i>	несущая способность
<i>деформативность</i>	прогиб
<i>герметичность</i>	коэффициент проницаемости (по жидкости и газам);
<i>теплозащита</i>	коэффициент теплопроводности, температура
<i>акустические свойства</i>	коэффициент звукопроводности
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ (МОРАЛЬНАЯ) ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (функциональное (моральное) устаревание)	
КРИТЕРИИ	ПОКАЗАТЕЛИ
<i>комфортность</i>	Тёпло-влажностный режим
<i>соответствие технологического процесса в здании современным требованиям</i>	эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентратов в среде обитания и материалах и т.п.
<i>архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)</i>	экспертная оценка (балльная или иная)
<i>планировка помещений, зданий</i>	например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
<i>габариты; и т.п.</i>	например, высота помещения

При определении величины функционального устаревания всегда необходимо ответить на вопрос: «Какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается?» и только после этого можно приступать к процедуре расчета самой величины. Некоторые из этих критериев и показателей в качестве примеров рассмотрим далее по ходу изложения материала.

**Критерии оценки** - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

<sup>4</sup>СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и

рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003г. № 153 .

Рассмотрим определение функционального (морального) устаревания на примере одного из материальных активов, а именно объектов недвижимости при их оценке, как одной из наиболее существенной составляющей всех материальных активов любого предприятия. На схеме № 1 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Схема № 1. Основные виды функционального устаревания

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (**затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию,**) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий. Требуются совместные усилия и профессиональные знания инвесторов, проектировщиков и оценщиков для выявления наличия функционального устаревания объектов. В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий (сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоёмкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоёмкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного объекта и трудоёмкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время.

**Это очень важное положение для понимания и его использования при проведении всех необходимых расчетов.**

Для того чтобы здания и сооружения долго служили людям и выполняли свою «функцию» необходимо проводить планово-предупредительные ремонтные мероприятия, направленные на поддержание нормальной их эксплуатации на протяжении всего периода жизни (срока экономической жизни).

**Нормальная эксплуатация** - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

**Эксплуатационные показатели здания** - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

**Ремонтно-строительные мероприятия можно классифицировать по следующим видам:**

1. техническое обслуживание зданий (сооружений) - постоянное, непрерывное;
2. текущий ремонт (плановый и непредвиденный) - с определенной периодичностью;
3. капитальный ремонт (выборочный и комплексный) - с определенной периодичностью;
4. реконструкция зданий (сооружений).

СП 13-102-2003 . Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153. ВСН 58-88(р). Нормы проектирования. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально- культурного назначения.

**Текущий ремонт здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания.

**Реконструкция здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (функционального назначения, нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического износа и функционального (морального) устаревания, для достижения новых целей эксплуатации здания.

**Модернизация здания** - частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его функционально (морально) устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эргономическим условиям проживания и параметрам эксплуатационных качеств жилых, общественных и производственных зданий.

В процессе эволюции человечества, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появились новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, утверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функциональную

назначения представлены в своде правил под названием «Нормали планировочных элементов».

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Приведённые примеры, наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% и год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% и год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину **функционального устаревания зданий и сооружений** по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \quad (1)$$

где  $\Phi_y$  - величина функционального устаревания, руб;

$BC$  - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

$i$  - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

$n$  - время, в годах.

**Восстановительная стоимость** определяется по текущей сметной стоимости воспроизводства существующего объекта оценки, т.е. определяются все необходимые затраты, для того, чтобы объект оценки мог бы быть построен заново как новый на дату проведения оценки.

**Восстановительная стоимость** - расчетные затраты на воссоздание (воспроизводство, воспроизведение) оцениваемого объекта в современных условиях с использованием договорных цен или сметной стоимости по существующим расценкам на проведение строительно-монтажных работ, сметных цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., с сохранением всех параметров эксплуатационных качеств, присущих данному объекту оценки (с учётом эргономических, санитарно-гигиенических, экологических и других норм и требований, действующих на момент ввода здания (сооружения) в эксплуатацию).

Рассмотрим применение данной формулы.

Допустим восстановительная стоимость ( $BC$ ) равна 100 единиц, темп роста научно-технического прогресса (НТП) в среднем в год составляет 2%, время после вводе здания в эксплуатацию находится в пределах от 1 до 50 лет (экономический срок жизни объекта недвижимости, как правило, находится в пределах порядка 50 лет).

Самое главное, для того чтобы воспользоваться приведенной формулой 1, необходимо точно определить годовой темп роста научно-технического прогресса в строительной области в целом и секторе (жилищном, торговом, офисном, производственном) складском, физкультурно-оздоровительном и т.п.), к которому относится конкретный объект оценки (объект недвижимости). Это не всегда представляется возможным в силу недостаточности исходных данных публикуемых в открытой печати. Можно констатировать только факт, что в 90-е года произошел резкий скачкообразный рост внедрения всего передового, нового, прогрессивного, что, накопил за долгие годы научно-технический потенциал нашей страны и стран мира в целом в строительной индустрии. В этом период времени в Российской Федерации появились новые материалы, изделия, технологии, которые широко используются сейчас в практике строительства. Изменилась культура производства строительно-монтажных и особенно отделочных работ. Все это вместе взятое и предопределило существенный рост научно-технического прогресса в строительной индустрии,

Для наглядности демонстрации изменения величины функционального устаревания а соответствии с приведенной таблицей № 2 столбцы 4-6 и 7 построим графики полученных зависимостей. Данные графики представлены на рис. 1 и рис.2

Таблица 2. Расчет величины Функционального устаревания

BC	i, доля функционального устаревания, за год	n, время после ввода в эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость) (рис.1)	Остаточная стоимость (зависимость, определяемая по формуле) (рис. 1)	Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год (рис.1)	Относительный прирост величины функционального устаревания, в год (рис. 2)
			ряд 1	ряд 2	ряд 3	ряд 1
1	2	3	4	5	6	7
100	0.02	1	98.00	98.0000	2.000000	0.020408
		2	96.00	96.0400	3.960000	0.041233
		3	94.00	94.1192	5.880800	0.062482
		4	92.00	92.2368	7.763184	0.084166
		5	90.00	90.3921	9.607920	0.106292
		6	88.00	88.5842	11.415762	0.128869
		7	86.00	86.8126	13.187447	0.151907
		8	84.00	85.0763	14.923698	0.175415
		9	82.00	83.3748	16.625224	0.199404
		10	80.00	81.7073	18.292719	0.223881
		11	78.00	80.0731	19.926865	0.248858
		12	76.00	78.4717	21.528328	0.274345
		13	74.00	76.9022	23.097761	0.300352
		14	72.00	75.3642	24.635806	0.326890
		15	70.00	73.8569	26.143090	0.353969
		16	68.00	72.3798	27.620228	0.381601
		17	66.00	70.9322	29.067823	0.409797
		18	64.00	69.5135	30.486467	0.438569
		19	62.00	68.1233	31.876738	0.467927
		20	60.00	66.7608	33.239203	0.497885
		21	58.00	65.4256	34.574419	0.528454
		22	56.00	64.1171	35.882930	0.559647
		23	54.00	62.8347	37.165272	0.591477
		24	52.00	61.5780	38.421966	0.623956
		25	50.00	60.3465	39.653527	0.657098
		26	48.00	59.1395	40.860456	0.690916
		27	46.00	57.9568	42.043247	0.725424
		28	44.00	56.7976	43.202382	0.760637

1	2	3	4	5	6	7
		29	42.00	55.6617	44.338335	0.796569
		30	40.00	54.5484	45.451568	0.833233
		31	38.00	53.4575	46.542537	0.870646
		32	36.00	52.3883	47.611686	0.908823
		33	34.00	51.3405	48.659452	0.947778
		34	32.00	50.3137	49.686263	0.987529
		<b>35</b>	<b>30.00</b>	<b>49.3075</b>	<b>50.692538</b>	<b>1.028091</b>
		36	28.00	48.3213	51.678687	1.069480
		37	26.00	47.3549	52.645113	1.111714
		38	24.00	46.4078	53.592211	1.154811
		39	22.00	45.4796	54.520367	1.198786
		40	20.00	44.5700	55.429960	1.243660
		41	18.00	43.6786	56.321360	1.289449
		42	16.00	42.8051	57.194933	1.336172
		43	14.00	41.9490	58.051035	1.383849
		44	12.00	41.1100	58.890014	1.432499
		45	10.00	40.2878	59.712214	1.482142
		46	8.00	39.4820	60.517969	1.532798
		47	6.00	38.6924	61.307610	1.584488
		48	4.00	37.9185	62.081458	1.637232
		49	2.00	37.1602	62.839829	1.691053
		50	0.00	36.4170	63.583032	1.745973

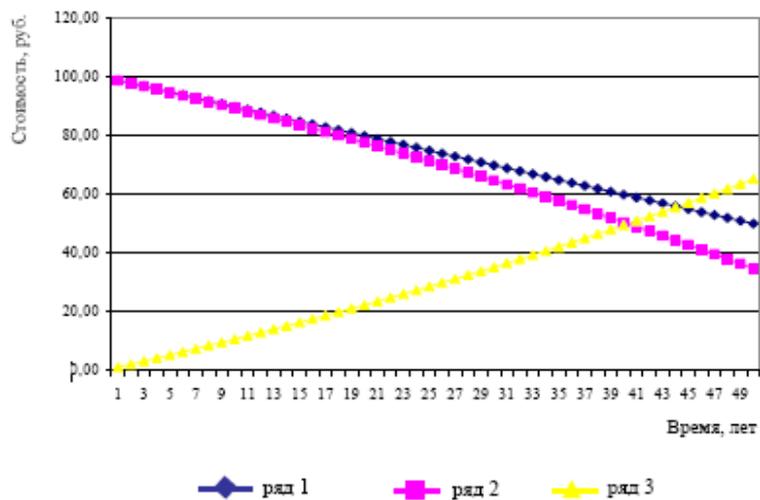


Рис. 1 Пояснения к приведенному графику:

Ряд 1. Если темп роста НТП будет изменяться (увеличиваться) каждый год в среднем на 2%, то мы будем иметь линейную зависимость изменения остаточной стоимости здания, вследствие функционального устаревания объекта недвижимости на протяжении 50 лет (по такой зависимости происходит амортизация основных средств, в целях налогообложения). 8 Часть II, ст.259, Налоговый Кодекс РФ

Ряд 2. Реально же изменение остаточной стоимости объекта недвижимости, вследствие функционального устаревания на протяжении 50 лет осуществляется по зависимости, определяемой по формуле 1.

Ряд 3. Изменение абсолютной величины функционального устаревания на протяжении 50 лет (возрастает и становится больше 60 единиц (или % от ВС)), т.е. напрашивается вывод о том, что в данном случае необходимо проводить и реконструкцию объекта недвижимости, в период времени, ориентировочно начиная с 35 года его фактического времени жизни.

**Требуется обязательное экономическое обоснование необходимости проведения реконструкции или капитального ремонта объекта недвижимости.**

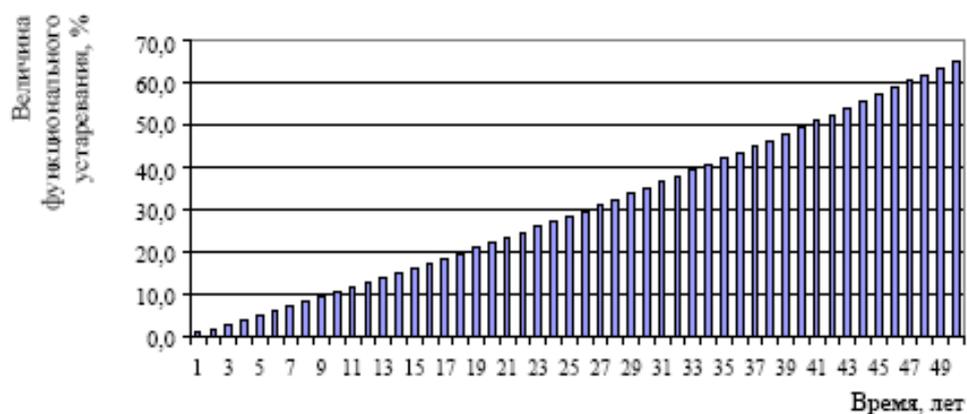


Рис.2. Ряд 1. Относительный прирост величины функционального устаревания в течение 50 лет (отношение значений ряда 3 к значениям ряда 2 - таблица № 2, рис.1).

Расчеты, произведенные в таблице № 1 и представленные на рисунках 1 и 2, показывают, что при данных условиях срок экономической жизни зданий составляет порядка 35 лет. Таким же образом, можно определять срок экономической жизни любого объекта недвижимости, исходя из расчета возможной величины функционального устаревания конкретного объекта с учетом его функционального назначения

**Виды функционального (морального) устаревания зданий, сооружений и их помещений.**

**В общем случае различают Функциональное (Моральное) устаревание двух видов.**

Функциональное устаревание относится непосредственно как к самим конструктивным решениям (конструктивным элементам) (функциональное (моральное) устаревание 1-го вида), так и к объёмно - планировочным решениям (функциональное (моральное) устаревание 2-го вида) и они в том или ином виде присутствуют во всех зданиях и сооружениях.

**Функциональное (Моральное) устаревание 1-го вида** (экономическое устаревание присущее только самим конструктивным элементам) - это снижение трудозатрат в **восстановительной стоимости** элемента (здания) вследствие уменьшения трудозатрат на его **воспроизводство (воссоздание)** (руб.), т.е. связано со снижением стоимости строительства здания (конструктивного элемента) в настоящее время по сравнению с его стоимостью в период проектирования и строительства и выражается через соотношение, например, удельных показателей стоимости м<sup>2</sup>/руб., м<sup>3</sup>/руб. и т.п., но при этом необходимо их сравнивать в едином масштабе цен. Функциональное (Моральное) устаревание 1-го вида появляется вследствие появления новых технологий, новых конструктивных решений, ужесточения различных требований и т.п. в строительной индустрии. Это устаревание можно вычислить по следующим формулам:

$$C_{\text{м1}} = \sum_{i=1}^n (1 - z) C_{\text{пер}i}; \quad (2)$$

$$Z = \sum_{i=1}^n \frac{C_{\text{н}i}}{C} \quad (3)$$

где:

$C_{\text{м1}}$  - стоимость функционального (морального) устаревания здания, руб.

$Z$  - отношение стоимости  $C_{\text{н}}$  создания новых аналогичных конструкций здания (стоимость замещения) к стоимости  $C$  воспроизводства (восстановительная стоимость) старых конструкций (в оценке участвуют только стоимости трудозатрат создания конструкций);

$C_{\text{пер}}$  - восстановительная стоимость существующей конструкции, (здания) на дату проведения оценки, руб.

**Можно рассмотреть следующие примеры:**

***Сравнение между собой устройства междуэтажных перекрытий в здании.***

Расчёт выполнен с помощью укрупнённых показателей базисной стоимости по видам работ в ценах 1991 года (реально надо использовать сметные расчеты в базисных ценах по состоянию на 01.01.2000 г). В идеале желательно было бы расчёт восстановительной стоимости существующего конструктивного элемента проводить в базисной стоимости года ввода в эксплуатацию объекта (к сожалению это практически не реально, потому, что это очень трудоемкая работа), а монтаж новых конструктивных элементов в новой

базисной стоимости по состоянию на 01.01.2000 г (все расчеты приводятся к те кущей стоимости на дату проведения оценки).

Показатель - стоимость трудоемкости выполнения работ:

**1 Устройство междуэтажных перекрытий по деревянным балкам с деревянным заполнением:**

Таблица № 3

Код работ по УПБС ВР	Наименование работ	О З П и трудоемкость (руб.)/ Чел.- час	Материалы, руб.	ЭМиМ, т.ч. зарплата машины ста, руб.	Прямые затраты, руб.
1.14.41	Сборка деревянных конструкций перекрытий, 100 м <sup>2</sup>	65/94	2052	26/8	2143

**2. Устройство междуэтажных перекрытий из многпустотных железобетонных плит:**

Таблица № 4

Код работ по УПБС ВР	Наименование работ	ОЗП трудоемкость (руб.)/ чел.-час	и Материалы, руб.	ЭМиМ, и т.ч. зарплата машиниста, руб.	Прямые затраты, руб.
1,14,12	Укладка плит многпустотных, 100м <sup>2</sup>	27/35	1538	35/8	1601

Тогда,  $Z_i = (27+35)/(65+26) = 62/91 = 0,68132$ ;

$C_{m1} = (1-0,68132)Ч100 = 31,87$  руб.

Отсюда, величина функционального (морального) устаревания деревянного перекрытия по отношению к перекрытию из многпустотных плит на каждые условные 100 руб. составляет 31,87 руб.

**Рассмотрим другой показатель** - например, теплозащитные свойства ограждающих конструкций согласно СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий». Этому показателю, например, соответствует толщина ограждающей конструкции, выполненной из конкретного материала. Если толщина ограждающей конструкции (наружной стены), выполненной, например, из кирпича меньше 780 мм или из газобетонных панелей меньше 325 мм, то согласно СНиП, ограждающая конструкция не выполняет одну из своих функций защита внутренних помещений от перепада температуры в окружающей среде, поэтому требуется дополнительное устройство теплоизоляции ограждающей конструкции (наружной стены), следовательно, в существующей конструкции имеется функциональное устаревание, которое требует дополнительных затрат для его устранения (вычисляется аналогично как в приведенном ранее примере).

СП 23-101-2004 . Проектирование тепловой защиты зданий. Утвержден и введен в действие с 1 июня 201) 4 г. совместным приказом ОАО « ЦНИИпромзданий» и ФГУП ЦНС № 01 от 23 апреля 2004 г. содержит методы проектирования, расчета теплотехнических характеристик ограждающих конструкций, рекомендации и справочные

материалы, позволяющие реализовать требования СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

Для каждой территории субъекте Федерации разрабатываются свои нормы, например, ТСН 301-23-98 ЯО. Территориальные строительные нормы по теплозащите зданий жилищно-гражданского назначения разработаны по заданию департамента строительства и архитектуры Администрации Ярославской области в соответствии с постановлением Правительства Ярославской области от 29.03.2000 г. № 47-п «О разработке территориальных строительных норм».

ТСН 23-340-2003 Санкт-Петербурга «Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий, Нормативы по энергопотреблению и теплозащите».

**Функциональное (Моральное) устаревание 2-го вида** - отражает несоответствие зданий, сооружений и их конструктивных элементов любым эргономическим требованиям: объёмно-планировочных и объёмно-конструктивных решений здания, его технических систем и инженерного оборудования, экологические и санитарно-гигиенические требования - современным требованиям рынка недвижимости, и выражается через соотношение старых показателей к ныне существующим показателям на момент (дату проведения оценки) оценки:

$$C_{м2} = \frac{Z_{м2}}{100} C_{н\text{ер}} \quad (4)$$

$$Z_{м2} \left[ \sum_{i=1}^n \Delta Z_{м2} - 100 \right] / \left[ 100 - 0,5 \sum_{i=1}^n \Delta Z_{м2} \right] \times 100, \quad (5)$$

где  $\Delta Z_{м2}$  показатели в долях или %, зависящие от:

- качества конструктивных элементов здания; его объёмно-планировочных и объёмно-конструктивных решений;
- санитарно-гигиенических требований;
- в целом эргономических требований;
- наличия технических систем; инженерного оборудования и других современных требований, отсутствия тех или иных необходимых элементов инженерного оборудования, а также изношенности инженерных и технических систем, в %, например, отношение величин различных показателей старых требований (НПЭ, СНиП, ГОСТ, норм, правил, требования и т.д.) к ныне действующим требованиям.

**Полное Функциональное (Моральное) устаревание зданий и сооружений :**

$$C_{м} = C_{м1} + C_{м2}. \quad (6)$$

Чтобы воспользоваться данными формулами, необходимо провести тщательное техническое обследование зданий и сооружений, с выявлением многочисленных параметров эксплуатационных качеств (эксплуатационно-технических характеристик) и соответственно сравнить полученные показатели с нормативными значениями. Для проведения технического обследования требуется привлечение организации, имеющей лицензию на данный вид деятельности. В задачу оценщиков не входит функция по обследованию зданий и сооружений, поэтому оценщики могут использовать далеко не все показатели и тем самым не совсем точно провести расчеты величины функционального устаревания. Эта методика под силу только весьма квалифицированным » опытным оценщикам, знающим очень хорошо вопросы строительства и в целом область

строительной индустрии. После расчета величины функционального устаревания, в любом случае необходимо оценить эффективность капитальных вложений, которые необходимы для его устранения с тем, чтобы ответить на кардинальный вопрос об экономической целесообразности устранения функционального устаревания.

См. например. «Методические рекомендации по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению сроков окупаемости затрат». Утверждены и выведены в действие приказом Госстроя России от 10 ноября 1998 года № 8. Разработаны АО «Центр Информации и экономических исследований в стройиндустрии - ВНИИЭСМч», при участии Управления архитектуры Госстроя России. Имеются и другие методики.

Величина эффективных капитальных вложений в конкретный проект (здания или сооружения) определяется как разность между стоимостью устранения физического износа и стоимостью устранения функционального устаревания 2-го вида, Эта величина должна быть всегда больше нуля, в противном случае эти капитальные вложения будут не эффективными, т.е. экономически не целесообразными. Величина эффективных капитальных вложений определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{н}} = \Phi_{\text{и}} - C_{\text{м}2}; \quad (7)$$

При проведении капитального ремонта устраняются физический износ и функциональное устаревание, как правило, 1-го вида полностью и частично 2-го вида. При проведении реконструкции и здании устраняются полностью физический износ и функциональное устаревание. Только надо всегда помнить, что затраты на капитальный ремонт или реконструкцию - не равнозначны суммарной величине физического износа и функционального устаревания, выраженные денежным эквивалентом. Из этих затрат всегда необходимо делать, соответствующие выборки по видам работ и их трудоёмкости, и только на их основе делать расчеты по определению величины функционального устаревания, что и будет далее показано, как это можно реализовать на практике.

#### **Методики расчета функционального устаревания**

Помимо вышеуказанных видов функциональных устареваний, различают функциональное устаревание - **устранимое и неустранимое**, которые отражают в первую очередь экономический характер целесообразности устранения имеющегося в объекте функционального устаревания (рассматривается экономическая целесообразность их устранения), потому, что технически возможно устранить любое функциональное устаревание. А вот с точки зрения экономической целесообразности это еще вопрос. Каждое из них подразделяется на три основных типа функционального устаревания:

**1-й тип («Дополнение»)**. Если в здании (сооружении) отсутствует какой-либо элемент (конструктивный элемент) и, если этот элемент дополнительно установить в здании то, вследствие этого рыночная стоимость объекта недвижимости должна (арендная плата) возрасти. Следовательно, в таком случае в объекте оценки присутствует устраняемая форма функционального устаревания. В противном случае в объекте оценки присутствует неустраняемая форма функционального устаревания (отсутствует рост рыночной стоимости объекта или рост арендной платы за объект или иной положительный эффект).

**2-й тип («Замена» или «Модернизация»)**. Если в здании (сооружении) существует устаревший элемент (конструктивный элемент, система), который не отвечает современным критериям или показателям и, если этот элемент (систему) в здании заменить / модернизировать (улучшить) то, вследствие замены / модернизации этого

элемента рыночная стоимость объекта недвижимости (арендная плата) возрастет. Следовательно, в таком случае присутствует в объекте оценки устранимая форма функционального устаревания. В противном случае в объекте оценки присутствует неустраиваемая форма функционального устаревания (отсутствует рост рыночной стоимости объекта или рост арендной платы за объект или иной положительный эффект).

**3-й тип («Сверхдостаточность» - «излишество»).** Если в здании (сооружении) существует элемент (конструктивный элемент, система) и, если этот элемент (конструктивный элемент, система) требует дополнительных не эффективных затрат на его содержание (техническую эксплуатацию: техническое обслуживание, текущий или капитальный ремонт) или он значительно дороже средней рыночной стоимости аналогичного элемента (конструктивного элемента, системы) то, вследствие этого рыночная стоимость объекта недвижимости (арендная плата), по крайней мере не уменьшится. Реально же в большинстве случаев рыночная стоимость объекта недвижимости уменьшается, например, за счет дополнительных затрат на содержание этого элемента (конструктивного элемента, системы), увеличения налога на имущества, увеличения страховки имущества и т.п.

Например, технически вполне возможно изменить высоту любого существующего помещения, здания (уменьшить, увеличить) под новое функциональное назначение (если этого требует технологический процесс), но встает вопрос, целесообразно ли это с точки зрения экономики и не эффективнее ли будет в этом здании другая функция? На этот вопрос и даст ответ оценка величины функционального устаревания.

В общем случае, расчет функционального устаревания, в соответствии с предложенной методикой, можно осуществить в 5 этапов.

#### **Методика расчета.**

**1 Этап.** Определяется стоимость существующего элемента (конструктивного элемент, системы) или самого здания (сооружения). Эта стоимость равна сметной стоимости возведения существующего элемента, как нового (конструктивного элемента, системы) или самого здания (сооружения). Определяется текущая (восстановительная) стоимость. см. раздел III , п.41 и п.43 «Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств», утвержденных приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13 октября 2003 года № 91н

**2 Этап.** Вычисляется любое обесценивание объекта (ухудшение - как правило, определяется величина физического износа), которое уже имеется в этом элементе (конструктивном элементе) или в здании в целом. В большинстве случаев, это обесценивание выражается физическим ухудшением (износом) существующего элемента (конструктивного элемента) или здания (сооружения) в целом.

Следует помнить, что в случае, когда элемент (конструктивный элемент, система) отсутствует и при этом ему соответствует **устраиваемая форма функционального устаревания** то, для этого элемента (конструктивного элемента, системы) **величина физического ухудшения (износа) равна нулю.**

**3 Этап.** Третий этап в общем случае подразделяется на два подэтапа.

Сначала, независимо от вида функционального устаревания, оценщик **должен** определить **стоимость устранения** функционального устаревания, для того чтобы ответить на экономический вопрос является ли функциональное устаревание **устраиваемым или неустраиваемым.** Это принципиальное и **Очень Важное Положение.**

Большинство оценщиков не затрудняют себя этими расчетами, т.е. не оценивают экономическую эффективность капитальных затрат по устранению как физического износа так и функционального устаревания.

**Этап 3а.** В случае, если функциональное устаревание **устранимое**, то определяются все затраты, связанные с устранением функционального устаревания элемента (конструктивного элемента, системы). Эти затраты могут включать в себя:

- стоимость демонтажа старого элемента (конструктивного элемента);
- чистая возвратная стоимость (**net salvage value**) элемента (учет возможности повторного использования конструктивного элемента, материалов, оборудования и т.п.);
- стоимость монтажа (устройства) нового элемента в существующем объекте (затраты, учитывающие специфику ремонтно-строительных мероприятий).

**Этап 3б.** Если установлено, что функциональное устаревание **неустранимое** то, тогда меняется сама схема расчета функционального устаревания. Поэтому, следующим действием оценщика должен быть сделан шаг по определению величины функционального устаревания через стоимость потери в доходе (не дополученный доход), относящийся к данному типу функционального устаревания. Эта стоимость может быть получена путем капитализации величины потери в доходе, например, в арендной плате следующими способами:

Через валовой рентный множитель = мультипликатор дохода (**GRM**) (используется в большинстве случаев для поверочных расчетов при не развитом рынке).

Через коэффициент (норму) капитализации -  $I$ .

Через анализ сравнения имеющихся данных (продаж, аренды и т.п.) по конкретному сектору рынка идентичных (аналогичных, сопоставимых) объектов недвижимости.

**4 Этап.** Определяется стоимость устройства элемента (конструктивного элемента, системы) или здания (сооружения) в целом. При этом, определяется та стоимость элемента, которая соответствует стоимости, если бы этот элемент был бы установлен (смонтирован, создан) как абсолютно новый (т.е. при новом строительстве). Стоимость определяется на дату проведения оценки (дату определения стоимости). При этом элемент должен соответствовать всем современным требованиям (т.е. определяется стоимость замещения элемента (конструктивного элемента, системы) или здания (сооружения) в целом). Этот элемент (конструктивный элемент, система или здание (сооружение) в целом) должен быть точно таким же по конструктивному устройству как и в этапе 3а (затраты, учитывающие специфику строительно-монтажных работ при новом строительстве);

**5 Этап.** Оценщик, чтобы получить полное значение функционального устаревания, суммирует все полученные значения, относящиеся к каждому рассмотренному фактору со своими знаками (плюс или минус).

Данная методика описывает все возможные этапы работы, для вычисления всех видов и типов функционального устаревания. **Однако на 3 этапе обязательно, оценщик должен определить является; ли функциональное устаревание **устранимым** или **неустранимым** ранимым и в соответствии с этим поступать (действовать). **Надо помнить**, что функциональное устаревание **надо вычислять** для каждого конкретного элемента, по обосновано установленному для него **критерию (показателю)**, которому данный элемент не соответствует требованиям современного рынка или нормативному значению установленного соответствующими нормами.**

Если функциональное устаревание **устранимо**, то для вычисления стоимости полного функционального устаревания используется стандартная модель – этап **3а**.

Если функциональное устаревание **неустранимо**, то оценка потери в стоимости, вследствие функционального устаревания, может быть выполнена только альтернативными, методами, которые указаны в этапе **3б**.

## **2. Составление реестра объектов недвижимости**

Приказ 268 Правила ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

### **I. Общие положения**

1. Настоящие Правила ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее - Правила) разработаны в целях создания условий для осуществления государственного технического учета объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) и их частей (помещений) (далее - объекты учета).

2. Настоящие Правила устанавливают порядок ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее - реестр), в том числе:

состав документов и сведений об объектах учета, включаемых в реестр;

основания и порядок отказа во включении сведений в реестр;

порядок предоставления организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - ОТИ) документов и сведений об объектах учета и внесения их в реестр;

порядок предоставления и основания отказа в предоставлении документов и сведений из реестра заинтересованным лицам, в том числе порядок, сроки, форму предоставления сведений.

3. Реестр представляет собой систематизированный свод сведений и документов об объектах учета. Реестр в соответствии с пунктом 13 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. N 921 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 50, ст. 4901; 2004, N 38, ст. 3803; 2005, N 13, ст. 1169), являются федеральной собственностью.

4. Реестр ведется на бумажных и магнитных носителях. При наличии расхождения в сведениях, записанных на бумажных и магнитных носителях, приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Ведение реестра на бумажных носителях осуществляется путем формирования реестровых дел по объектам учета.

Ведение реестра на электронных носителях осуществляется путем:

внесения записей, содержащих сведения об объектах учета;

внесения записей о принятых и выданных после внесения сведений в реестр документах;

внесения записей о поступивших запросах и предоставленных сведениях.

5. Сведения и документы, содержащиеся в реестре, подлежат постоянному хранению. Уничтожение или изъятие сведений и документов, содержащихся в реестре, не допускается.

## **II. Внесение сведений и документов в реестр**

6. Источниками формирования реестра являются:

технические паспорта, оформленные ОТИ по результатам технического учета и технической инвентаризации объектов учета;

сведения и документы, полученные в результате инвентаризации учетно-технической документации, входящей в состав архивного фонда Российской Федерации, находящейся в пользовании ОТИ;

сведения государственного земельного кадастра, касающиеся объектов учета (зданий, сооружений), в соответствии с пунктом 18 настоящих Правил;

сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в соответствии с пунктами 18, 19 настоящих Правил, предоставляемые физическими и юридическими лицами.

7. Для внесения в реестр сведений об объектах учета ОТИ предоставляет в соответствующее управление Роснедвижимости или его подразделение (далее - учетный орган) технический паспорт объекта учета в бумажном виде в 3-х экземплярах и в электронном виде, изготовленный при помощи специализированного программного обеспечения\*\*, и копии правоустанавливающих документов.

8. Учетный орган в течение десяти рабочих дней со дня подачи ОТИ технических паспортов и копий правоустанавливающих документов в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил осуществляет их рассмотрение и принятие решения о внесении либо отказе во внесении сведений в реестр.

9. В случае принятия решения о внесении сведений об объекте учета в реестр, в день принятия данного решения учетный орган:

присваивает инвентарный номер объекту учета (в случае, если сведения о данном объекте отсутствуют в реестре);

осуществляет внесение записи об объекте учета в реестр;

проставляет на обложке технического паспорта и на плане объекта учета, включенном в технический паспорт, штамп о внесении сведений об объекте учета в реестр;

направляет два экземпляра технического паспорта, оформленного в соответствии с настоящим пунктом и пунктом 10 настоящих Правил, в ОТИ, представившую сведения, один экземпляр технического паспорта включается в реестровое дело.

10. В штампе должна содержаться следующая информация:

1. наименование учетного органа;
2. инвентарный номер объекта учета;
3. кадастровый номер объекта учета;
4. дата внесения сведений в реестр.

11. Учетный орган принимает решение об отказе во внесении сведений в реестр в следующих случаях:

организация, изготовившая технический паспорт объекта учета, не является организацией, аккредитованной Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 5 апреля 2005 г. N 70 "Об утверждении Положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства", зарегистрированным в Минюсте России 28.04.2005, регистрационный N 6562 (Российская газета, 2005, N 98);

технический паспорт не соответствует установленной форме;  
в техническом паспорте отсутствуют сведения, которые являются обязательными при его составлении;

сведения технического паспорта не соответствуют сведениям, содержащимся в правоустанавливающих документах.

12. О факте и причине отказа учетный орган в течение десяти рабочих дней сообщает ОТИ, предоставившей документы, в виде уведомления. В уведомлении должны быть указаны основания для отказа во внесении сведений в реестр и перечень нарушений, допущенных при оформлении технического паспорта.

13. Для внесения в реестр сведений о прекращении существования объекта учета ОТИ предоставляет в учетный орган документ, подтверждающий факт прекращения существования объекта учета.

Учетный орган в течение десяти рабочих дней со дня подачи ОТИ сведений о прекращении существования объекта учета вносит данные сведения в реестр.

14. Сведения о принятых и выданных документах заносятся в книгу учета.

### **III. Состав сведений и структура реестра**

15. На каждый объект учета формируется реестровое дело.

В состав реестрового дела включаются экземпляр технического паспорта и копии правоустанавливающих документов на объект учета.

16. В реестровое дело по объекту учета (здание, сооружение) помещаются формы кадастрового плана земельного участка В1-В6 (приложения к правилам оформления кадастрового плана земельного участка ГЗК-1-Т.О-04-01-01, утвержденным Росземкадастром 10 апреля 2001 г., (Российская газета, 2001, N 130), если земельный участок учтен в Государственном земельном кадастре. Если земельный участок не учтен в Государственном земельном кадастре, то в реестровое дело подлежит включению план земельного участка (ситуационный план), определяющий местоположение объекта учета, изготовленный ОТИ.

17. Запись о каждом объекте учета именуется разделом. Каждый раздел идентифицируется кадастровым номером объекта учета.

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377; 2005, N 1, ст. 15, 22, 40, 43; N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380, N 30, ст. 3287) кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения, кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

Инвентарный номер здания или сооружения присваивается по порядку по мере внесения сведений в реестр, в пределах кадастрового квартала, на территории которого они расположены.

Инвентарный номер помещения в здании или сооружении присваивается по порядку по мере внесения сведений в реестр, в пределах здания или сооружения, в котором они расположены.

18 . Раздел, открываемый по каждому объекту учета (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), включает в себя сведения из следующих источников:

1) из государственного земельного кадастра:

а) кадастровый номер земельного участка (при его наличии);

б) координаты поворотных точек контура объекта учета (здания, сооружения);

2) из технического паспорта и учетно-технической документации ОТИ:

а) инвентарный номер здания или сооружения, присваиваемый ОТИ по результатам технического учета и технической инвентаризации;

б) наименование объекта учета;

в) тип объекта учета в соответствии с перечнем, указанным в приложении N1;

г) назначение объекта учета в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 2;

д) адрес (в т.ч. почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование района, наименование и тип населенного пункта, наименование и тип улицы, дом, корпус, строение) или местоположение объекта учета;

е) литера;

ж) тип и значение основного параметра:

- для сооружений:

протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

объем (для объемных сооружений);

площадь (для площадных сооружений);

высота;

- для зданий:

общая площадь;

з) описание конструктивных элементов:

- для сооружений:

материал и конструкция фундамента (опор, основания) в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 3;

материал и конструкция сооружения в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 3;

- для зданий:

материал и конструкция фундамента в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 4;

материал стен, перекрытий, крыши в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 4;

и) этажность, этажность подземная;

к) площадь застройки;

л) год строительства (ввода в эксплуатацию) объекта учета;

м) год реконструкции/капитального ремонта объекта учета;

н) процент износа;

о) инвентаризационная стоимость;

п) дата определения инвентаризационной стоимости;

р) наименование ОТИ, проводившей технический учет и техническую инвентаризацию объекта учета;

с) дата проведения технического учета и технической инвентаризации объекта учета;

т) сведения о благоустройстве (только для объектов жилищного фонда): наличие и тип отопления в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 4, наличие электроснабжения, газоснабжения, водопровода, горячего водоснабжения, канализации, лифтов, мусоропроводов и ванн;

у) примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра);

3) из ЕГРП или учетно-технической документации ОТИ (сведения о правах и правообладателях, отсутствующих в ЕГРП), предоставляемые физическими и юридическими лицами:

а) сведения об обладателях вещных прав на объект учета:

- для физических лиц:

фамилия, имя, отчество;

идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии);

вид права;

доля в праве на объект учета (в случае, если объект учета находится в общей долевой собственности);

реквизиты правоустанавливающих и (или) право подтверждающих документов: наименование, дата выдачи, номер документа;

наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность;

- для юридических лиц:

полное и сокращенное наименования;

идентификационный номер налогоплательщика;

код причины постановки на учет в налоговом органе;

юридический адрес;

вид права;

доля в праве на объект учета (в случае, если объект учета находится в общей долевой собственности);

дата регистрации права;

реквизиты правоустанавливающих и (или) право подтверждающих документов: наименование, дата выдачи, номер документа;

основной государственный регистрационный номер;

б) сведения об ограничениях/обременениях (при их наличии):

наименование ограничения/обременения и его характеристики;

сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения (обременения).

19. В отношении каждого помещения открывается раздел, в который включаются сведения из следующих источников:

1) из технического паспорта и учетно-технической документации ОТИ:

а) кадастровый номер здания, сооружения, в котором находится помещение (при его наличии);

б) инвентарный номер помещения, присваиваемый ОТИ по результатам технического учета и технической инвентаризации;

- в) наименование помещения;
  - г) назначение помещения в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 2;
  - д) адрес (в т.ч. почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование района, наименование и тип населенного пункта, наименование и тип улицы, дом, корпус, строение, квартира (помещение));
  - е) тип этажа;
  - ж) номер этажа;
  - з) номер помещения на поэтажном плане;
  - и) общая площадь помещения;
  - к) жилая площадь/основная площадь;
  - л) количество жилых комнат;
  - м) инвентаризационная стоимость помещения;
  - н) дата определения инвентаризационной стоимости помещения;
  - о) наименование ОТИ, проводившей технический учет и техническую инвентаризацию;
  - п) дата проведения технического учета и технической инвентаризации;
  - р) примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра).
- 2) из ЕГРП или учетно-технической документации ОТИ (сведения о правах и правообладателях, отсутствующих в ЕГРП), предоставляемые физическими и юридическими лицами:
- а) сведения об обладателях вещных и иных прав:
    - для физических лиц:
      - фамилия, имя, отчество;
      - идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии);
      - вид права;
      - доля в праве на объект учета (в случае, если объект учета находится в общей долевой собственности);
      - дата регистрации права;
      - реквизиты правоустанавливающих и (или) право подтверждающих документов: наименование, дата выдачи, номер документа;
      - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность;
    - для юридических лиц:
      - полное и сокращенное наименования;
      - идентификационный номер налогоплательщика;
      - код причины постановки на учет в налоговом органе;
      - юридический адрес;
      - вид права;
      - доля в праве на объект учета (в случае, если объект учета находится в общей долевой собственности);
      - дата регистрации права;
      - реквизиты правоустанавливающих и (или) право подтверждающих документов: наименование, дата выдачи, номер документа;
      - основной государственный регистрационный номер;
  - б) сведения об ограничениях/обременениях (при их наличии):

наименование ограничения/обременения и его характеристики;  
сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения обременения.

20. Для организации хранения реестровые дела по объектам учета (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства) группируются по номерам кадастровых кварталов, на территории которых они расположены; реестровые дела по помещениям располагаются в порядке нумерации за реестровым делом по зданию, в котором они расположены.

21. Книги учета приема документов и предоставления сведений из реестра состоят из систематизированного в хронологическом порядке свода записей для ведения учета: документов, предоставленных для внесения сведений об объектах учета в реестр, выданных экземпляров технических паспортов после внесения сведений в реестр и выданных уведомлений об отказе во внесении сведений в реестр; запросов и предоставленных из реестра сведений об объектах учета.

### **3. Подготовка документации для технического учёта, инвентаризации здания**

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

- Здание;
- Сооружение;
- Помещение;
- Часть помещения (комната);
- Объект незавершенного строительства.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

**Жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

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

**Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации** объектов капитального строительства являются:

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;
- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

Техническая инвентаризация объектов учета подразделяется на первичную, плановую и внеплановую.

**Первичной технической инвентаризации** подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект учета оформляется технический паспорт.

**Технический паспорт** является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства. Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

**Плановая техническая инвентаризация** объектов учета проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.

**Внеплановая техническая инвентаризация** объектов учета проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также в случае представления плана объекта учета для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сведения об объектах учета, полученные от организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения ГКН, а также реестра федерального имущества.

**Единый государственный реестр объектов капитального строительства** — систематизированный свод сведений и документов об объектах учета.

**Источниками формирования реестра** являются:

- Технические паспорта, оформленные ОТИ по результатам технического учета и технической инвентаризации объектов учета;
- Сведения и документы, полученные в результате инвентаризации учетно-технической документации, входящей в состав архивного фонда Российской Федерации, находящейся в пользовании ОТИ;
- Сведения государственного кадастра недвижимости, касающиеся объектов учета (зданий, сооружений);
- Сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), предоставляемые физическими и юридическими лицами.

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости, сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений такого объекта недвижимости.

Требования к подготовке **технического плана здания** утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2010 №403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке».

Требования к подготовке **технического плана помещения** утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке».

Требования к подготовке **технического плана сооружения** утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 23.11.2011 №693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке».

Технический план необходим для постановки на государственный учет, внесения необходимых изменений и получения кадастрового паспорта на следующие виды объектов недвижимости:

· вновь построенные здания, сооружения (жилые и нежилые, коммерческие, линейные и т.д.);

· на помещения (квартиры в многоквартирном доме, гаражные боксы в ГСК, жилые и нежилые помещения находящиеся внутри зданий или строений и т.д.);

· объекты незавершенного строительства (в случае необходимости регистрации права собственности, например для продажи);

· а также при внесении изменений в имеющийся кадастровый паспорт для исправления ранее допущенной ошибки или после проведенной реконструкции, перепланировки объекта недвижимости.

Также технический план будет необходим в случае, когда по тем или иным причинам объект недвижимости не был поставлен на кадастровый учет и на него еще не зарегистрировано право собственности.

**Основным новшеством технического плана** является содержащееся в нем описание контура объекта недвижимости с целью его привязки к земельному участку, на котором он находится. Технический план позволит точно определить местоположение объекта недвижимости.

Привязка к земельному участку осуществляется по координатам поворотных точек контура объекта недвижимости. В соответствии с действующим законодательством изготавливать и подписывать технический план имеет право аттестованный кадастровый инженер.

**КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР** - это лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, которое имеет действующий квалификационный аттестат. Свою подпись кадастровый инженер заверяет печатью обязательно содержащей фамилию, имя и отчество кадастрового инженера, а также номер квалификационного аттестата. За правильность определения характеристик объекта недвижимости включаемых в технический план, а они являются уникальными характеристиками, кадастровый инженер несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

В зависимости от вида объекта недвижимости и необходимой операции с недвижимостью наше предприятие изготавливает **различные документы и технические планы:**

1. Технический план здания
2. Технический план сооружения
3. Технический план помещения
4. Технический план объекта незавершенного строительства
5. Акт обследования
6. Приложения к техническим планам
7. Технический паспорт

Для изготовления технического плана кадастровому инженеру, помимо необходимых измерений, требуется **ДОКУМЕНТ** имеющийся у собственника:

- разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
- проектная документация объекта недвижимости;
- технический паспорт на объект недвижимости.

Заверенные копии таких документов помещаются в Приложение к техническому плану.

В случае отсутствия этих документов собственник объекта недвижимости (помещения, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) составляет и собственноручно подписывает **ДЕКЛАРАЦИЮ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**.

Форма и требования к подготовке Декларации на объект недвижимости утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 13 декабря 2010г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке».

Неотъемлемой частью технического плана является декларация на объект недвижимости.

Оформление Декларации может производиться с применением технических средств, а также ручным (от руки) или комбинированным способом. Внесение текстовых сведений ручным способом производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета.

В перечне документов для изготовления технического плана фигурирует более привычный документ технический паспорт. Технический паспорт объекта недвижимости

изготавливается специалистами организаций осуществляющих техническую инвентаризацию (БТИ). В нем отражаются такие характеристики объекта недвижимости как: материал фундамента и стен, параметры помещений, наличие окон, дверных проемов, водопровода, канализации, износ объекта недвижимости, его кубический объем и другие сведения и характеристики необходимые при идентификации и эксплуатации объекта недвижимости.

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

**Последовательность действий собственника объекта недвижимости:**

1. Сбор и подготовка всех необходимых документов.
2. Изготовление технического плана на объект недвижимости.
3. Постановка объекта недвижимости на кадастровый учет, следствием чего является получение кадастрового паспорта на объект недвижимости.
4. Подача документов (включающих кадастровый паспорт) в орган регистрации (юстиция) для государственной регистрации права собственности, результатом чего является получение свидетельства.

ОГУП «Обл.ЦТИ» оказывает услуги по получению кадастровых сведений и по постановке на кадастровый учет объектов недвижимости.

Для снятия объекта недвижимости с кадастрового учета в случае прекращения его существования (разрушение, гибель) кадастровый инженер готовит **АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ**.

В соответствии с законом о кадастре акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Технический план объекта недвижимости представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер (Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"). В соответствии с требованиями современного законодательства для постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства и регистрации прав собственности на них требуется оформление Технического плана. Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.03.2013 N 175 "Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с

требованиями статьи 41 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости". С 01 января 2013 года кадастровые инженеры выполняют функции БТИ по следующим направлениям, в соответствии с законом "О государственном кадастре недвижимости": Подготовка технического плана на квартиру, помещение, здание, часть здания, сооружение, объект незавершенного строительства Подготовка акта обследования Техническая инвентаризация объектов недвижимости Применение технических планов Технический план необходим для постановки на государственный учет и получения кадастрового паспорта на следующие виды объектов недвижимости: Вновь построенные здания, сооружения (жилые и нежилые, коммерческие, линейные и т.д.) На помещения (квартиры в многоквартирном доме, гаражные боксы в ГСК, жилые и нежилые помещения находящиеся внутри зданий или строений и т. д.) Объекты незавершенного строительства (в случае необходимости регистрации права собственности, например для продажи) При внесении изменения в имеющийся кадастровый паспорт для исправления ранее допущенной ошибки или после проведенной реконструкции, переустройства, перепланировки объекта недвижимости Также технический план будет необходим в случае, когда по тем или иным причинам объект недвижимости не был поставлен на кадастровый учет и на него еще не зарегистрировано право собственности. Виды технических планов В зависимости от вида объекта недвижимости кадастровый инженер изготавливает различные виды технических планов: Технический план на квартиру/помещение в новостройке: Подготавливается при условии, что дом поставлен на кадастровый учет. Выполняются работы по обмеру квартиры/помещения. Для подготовки необходимо иметь один из документов: Договор с застройщиком, Решение суда о признании права собственности, иные правоустанавливающие документы. При изготовлении технического плана необходим поэтажный план с нанесенной на него квартирой/помещением. В результате подготавливается технический план квартиры/помещения в бумажном виде Заказчику и в электронном виде, который направляется в Кадастровую палату по электронным каналам связи. Технический план на квартиру после перепланировки: Выполняются работы по обмеру квартиры, либо берутся данные о новой площади и планировке из проекта перепланировки или из нового технического паспорта. Для подготовки необходимо иметь Постановление об утверждении Акта приемки выполненных работ по переустройству и(или) перепланировке помещения и Акт приемки, поэтажный план с нанесенной квартирой. Подготавливается технический план квартиры/помещения: предоставляется в Кадастровую палату в электронном виде, в бумажном виде Заказчику. Технический план на многоквартирный дом: Выполняются геодезические работы по определению координат характерных точек (углов) здания. Для подготовки необходимо иметь Разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Земельный участок под домом должен стоять на кадастровом учете. Подготавливается технический план здания, который направляется в Кадастровую палату по электронным каналам связи в электронном виде, а в бумажном виде отдается Заказчику. Технический план на частный дом/здание: Выполняется комплекс геодезических работ по определению координат характерных точек (углов) здания, а также обмерные работы по определению конфигурации комнат и общей площади дома/здания. Если дом/здание был построен по проекту, данные о внутренней конфигурации можно взять из проектной документации (предоставляет Заказчик). Для подготовки необходимо иметь Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, либо в случаях

дачной амнистии Декларацию, которую составляет кадастровый инженер. Земельный участок под домом/зданием должен стоять на кадастровом учете. Подготавливается технический план здания: электронный вид направляется в Кадастровую палату по электронным каналам связи, а бумажный вид передается Заказчику. Технический план на часть жилого дома: Подготавливается при условии, что дом поставлен на кадастровый учет. Выполняются работы по обмеру помещений, составляющих часть дома, либо берутся данные о новой площади и планировке из проекта перепланировки/переустройства, либо технического паспорта дома (части дома). Для подготовки необходимо иметь технический паспорт всего дома (с поэтажными планами на весь этаж). Подготавливается технический план помещения, который направляется в Кадастровую палату по электронным каналам связи. Дом приобретает статус многоквартирного жилого дома, где часть дома рассматривается как квартира. Технический план в бумажном виде передается Заказчику Технический план на гараж (ГСК), погреб, садовый дом и т.п.: Выполняются геодезические работы по определению координат характерных точек (углов) постройки, общей площади. Данные о внутренней конфигурации могут быть взяты из проектной документации. Для подготовки необходимо иметь Справку от председателя ГСК, либо Разрешение на ввод гаража (погреба, дома) в эксплуатацию, либо в случаях дачной амнистии Декларацию, которую составляет кадастровый инженер, либо решение суда. Так же необходим кадастровый паспорт на земельный участок на котором расположена постройка (земельный участок должен стоять на кадастровом учёте). Подготавливается технический план здания, который направляется в Кадастровую палату в электронном виде по электронным каналам связи, а бумажный экземпляр плана передается Заказчику. Технический план на сооружение (трубы, подстанции, линии электропередач, дороги и др.): Выполняется комплекс геодезических работ по определению координат характерных точек (углов) сооружения (при наличии выступающих на поверхность частей). Выполняются работы по определению основных характеристик сооружения (длина, площадь, высота, глубина), либо данные берутся из проектной документации сооружения. Для подготовки плана необходимо иметь один из документов: Разрешение на ввод сооружения в эксплуатацию, документ подтверждающий создание (наличие) сооружения, решение суда. Необходим кадастровый паспорт на земельный участок на котором расположено сооружение (участок должен стоять на кадастровом учете). Подготавливается технический план сооружения. Бумажный экземпляр передается Заказчику, а электронный вид направляется в Кадастровую палату. Технический план на объект незавершенного строительства: Производятся геодезические работы по определению координат характерных точек (углов) объекта. Кадастровый инженер составляет Акт осмотра, подтверждающий наличие объекта. Данные о характеристиках объекта берутся из проектной документации (предоставляется собственником), по тем значениям, которые получит объект после завершения строительства. Для подготовки плана необходимо иметь проект, либо Декларацию, которую составляет кадастровый инженер и подписывает Собственник, либо решение суда. Необходим кадастровый паспорт на земельный участок на котором расположен объект (земля на которой находится объект должна стоять на кадастровом учете). Подготавливается технический план объекта незавершенного строительства в бумажном виде для Заказчика, а электронный вид направляется в Кадастровую палату. Акт обследования (снос/снятие с учёта объекта капитального строительства): Для снятия

объекта недвижимости с кадастрового учета в случае прекращения его существования (разрушения/гибели, а так же снятие с учета давно не существующих ОКС) кадастровый инженер готовит Акт обследования (специальный технический план). В соответствии с законом о кадастре Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено. Составление технического плана Основной особенностью технического плана является содержащееся в нем описание контура объекта недвижимости с целью его привязки к земельному участку, на котором он находится. Технический план позволит точно определить местоположение объекта недвижимости. Привязка к земельному участку осуществляется с помощью GPS/ГЛОНАСС оборудования, посредством создания на участке временной опорной геодезической сети. В соответствии с действующим законодательством изготавливать и подписывать технический план имеет право только аттестованный кадастровый инженер. Аттестованный кадастровый инженер - это специалист, осуществляющий кадастровую деятельность и имеющий действующий квалификационный аттестат. Свою подпись кадастровый инженер заверяет печатью обязательно содержащей фамилию, имя и отчество кадастрового инженера, а также номер квалификационного аттестата. За правильность определения характеристик объекта недвижимости включаемых в технический план, а они являются уникальными характеристиками, кадастровый инженер несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документы для технического плана Документы необходимые для изготовления технического плана могут различаться. В зависимости от вида объекта капитального строительства и целей изготовления плана это может быть: Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию Проект перепланировки/переустройства объекта Проектная документация объекта недвижимости поэтажные планы объекта Технический паспорт на объект недвижимости иные заверенные копии таких документов помещаются в Приложение к техническому плану. Что такое технический паспорт Технический паспорт объекта недвижимости ранее изготавливался специалистами организаций осуществляющих техническую инвентаризацию (БТИ) до 2013 года. В нем отражаются такие характеристики объекта недвижимости как: материал фундамента и стен, параметры помещений, наличие окон, дверных проемов, водопровода, канализации, износ объекта недвижимости, его кубический объем и тому подобное. Декларация в случае отсутствия некоторых документов для Собственника объекта недвижимости составляется Декларация, которую Собственник собственноручно подписывает. Такая Декларация является неотъемлемой частью технического плана. В конце данной статьи дан образец Декларации. Законодательная база Подготовка технического плана осуществляется в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами: Конституция Российской Федерации Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001г. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" Федеральный закон от

23.07.2013 № 250-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. № 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" Приказ Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. № 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке" Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке" Приказ Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2012 г. № 52 "Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке" Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 августа 2012 г. № 518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке"

Собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Все эти действия влекут за собой постановку объекта на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на недвижимое имущество, наша организация предлагает услуги по подготовке документов, необходимых для такой регистрации. В частности организацию и проведение технического обследования объектов любой сложности, например: индивидуальные жилые дома, многоквартирные дома, нежилые здания, квартиры, нежилые помещения и сооружения. По итогам обследования наши специалисты подготовят необходимые документы для проведения любых сделок с недвижимым имуществом. Взаимосвязь с Кадастровой палатой осуществляется по средствам электронного документооборота, что значительно сокращает срок постановки объектов на кадастровый учет. Примерный перечень документов:

- Технический план помещения (жилое, нежилое, квартира, комната и пр.)
- Технический план здания (жилое, нежилое, индивидуальные дома)
- Технический план сооружения (сети коммуникации, дороги, скважины и пр.)
- Технический план объекта незавершенного строительством
- Технический план помещения для аренды в составе здания или помещения.
- Технический паспорт на нежилое здание
- Технический паспорт на многоквартирный дом
- Технический паспорт на индивидуальный жилой дом
- Технический паспорт на квартиру (часть квартиры, комнату)
- Технический паспорт на нежилое помещение
- Справка об инвентаризационной стоимости объекта
- Справка для предъявления в суд
- Справка для нотариуса (оформление наследственных прав)
- Справка о техническом состоянии объекта (определение процента износа)
- Акт обследования земельного участка на предмет наличия либо отсутствия строения

#### 4.Определение инвентаризационной стоимости здания

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008г. N437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 7 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000г. N921, по результатам технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт. В техническом паспорте содержатся, в том числе и сведения об инвентаризационной стоимости, определенной в ходе проведения технической инвентаризации объекта.

В этой связи следует отметить, что согласно пункту 3.2. Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденного приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 апреля 1992г. N87, (далее - Порядок) определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществляется по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 3.2.1. Порядка определение восстановительной стоимости строений и сооружений производится по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Согласно пункту 1 Общих указаний Сборника N 4 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, указанный Сборник содержит укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания и предназначается для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете.

Исходя из пункта 1 Общих указаний Сборника N28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, данный Сборник содержит укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий коммунально-бытового назначения и предназначается для переоценки основных фондов.

Соответственно, расчет инвентаризационной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих гражданам на праве собственности, производится по Сборнику N28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов.

В основу определения инвентаризационной стоимости объекта недвижимости положен затратный подход, определяющий стоимость воспроизводства недвижимости с учетом его износа.

Порядок оценки включает следующие этапы проведения работ:

- определение восстановительной стоимости здания, строения, сооружения, помещения;
- установление износа объекта;
- определение действительной (остаточной) стоимости здания, строения, помещения;
- определение инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, если объект состоит из нескольких зданий и/или сооружений.

Для решения этих и других задач используются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости основных фондов, предусматривающие кубатурный способ оценки объектов.

Определение восстановительной стоимости производится путем корректировки стоимостей аналогов, представленных в сборниках (УПВС) с последующим пересчетом по индексам и коэффициентам.

Восстановительная стоимость объекта недвижимости  $C_v$  определяется по формуле

$$C_v = C_n \cdot N \cdot K_o,$$

где  $C_v$  – восстановительная стоимость оцениваемого объекта без учета износа в текущих ценах;

$C_n$  – восстановительная стоимость единицы строительного объема или общей площади объекта-аналога без учета износа в ценах 2009 года, приведенная в сборниках УПВС;

$N$  – строительный объем (или общая площадь) в куб. м (или кв. м) объекта недвижимости;

$K_o$  – общий индекс изменения цен на СМР от базовых цен 2009 года к ценам на дату оценки:

$$K_o = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3,$$

где  $K_1$  – индекс цен перехода от базовых цен 2009 года к ценам 2004 года;

$K_3$  – дифференцированный индекс цен перехода с 2010 года на уровень цен года оценки.

Действительная (остаточная) стоимость объекта  $C_d$  определяется по следующей формуле:

$$C_d = C_v (1 - I_{\text{физ}}/100),$$

где  $C_d$  – действительная (остаточная) стоимость оцениваемого объекта;

$C_v$  – восстановительная стоимость объекта;

$I_{\text{физ}}$  – показатели физического износа объекта в процентах.

Рассмотрим вопросы определения восстановительной стоимости по таблицам сборников укрупненных показателей в ценах 2009 года.

Объем информации, который необходим для работы с укрупненными показателями:

- местонахождение и фактическое использование;
- год постройки;
- этажность (для строений);
- техническое описание конструктивных элементов в объеме характеристик, предусмотренных таблицами оценки;
- объем здания, площадь сооружения или иные показатели, необходимые для оценки;
- другая информация для конкретного случая оценки.

Структура построения таблиц сборников следующая.

Таблицы состоят из характеристики объекта и показателя стоимости, удельных весов конструктивных элементов и поправок к стоимости.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений в сборниках содержат стоимость 1 куб. м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 кв. м фундамента и т. д.

При подборе таблиц сборников необходимо учитывать следующее.

1. Здания и сооружения подлежат оценке независимо от их состояния, в том числе признанные аварийными.
2. При оценке зданий и сооружений можно пользоваться таблицами сборников других отраслей народного хозяйства.

Приступая к определению восстановительной стоимости, необходимо иметь в виду, что выбор оценочной таблицы определяется назначением, а не фактическим использованием здания. Например, жилое здание, временно используемое под контору, должно оцениваться по таблицам для жилых зданий.

**Под квартирой понимают жилое помещение, в которое включены жилая(-ые) комнаты, прихожая, кухня и санузел. Квартиры обычно находятся в многоэтажных жилых многоквартирных домах и имеют отдельный вход.**

В некоторых ситуациях – покупке, продаже, дарении, обмене недвижимости необходима независимая оценка стоимости квартиры.

Важно разделять понятия «рыночная стоимость» и «оценка стоимости квартиры по БТИ». Во втором случае имеют в виду определение инвентаризационной стоимости квартиры, которая устанавливается в БТИ и оказывается в несколько раз ниже рыночной.

Действия, направленные на оценку недвижимости требуют от оценщика проведения анализа многих факторов, которые влияют на величину расчетной стоимости. Профессиональное и грамотно обоснованное заключение о характеристиках квартиры, влияющих на оценку, возможно только при рассмотрении систематизированных и подтвержденных исходных данных. Для того чтобы качественно оценить стоимость, необходимо рассмотреть физические характеристики недвижимости на рынке.

Наиболее правильно отражает стоимость квартиры сравнительный подход анализа, при котором подбирается объект-аналог. Для такого расчета по аналогам оценщики прибегают к информации риэлторов.

Для получения наиболее правильных результатов оценщики применяют три оценочных способа — затратный, доходный и сравнительный. То есть эксперт оценивает объект недвижимости с позиции трех времен: прошлого — затратный подход, настоящего — сравнительный подход и будущего — доходный подход. Стоимость недвижимости по БТИ намного меньше рыночной стоимости. Но бывают отступления, когда БТИ, имея соответствующую лицензию, определяет рыночную стоимость. По окончании оценки заказчик получает результат, содержащийся в отчете и включающий подробное обоснование стоимости объекта оценки. В отчете необходимо указать дату проведения оценки квартиры, применяемые нормы и стандарты, цели и задачи оценки, а также другую необходимую информацию, которые влияют на полное и недвусмысленное понимание результатов проведения оценки, отраженных в отчете. Рыночная стоимость оцениваемой квартиры включает в себя стоимость земельного участка и здания на нем, т. е. земля плюс само сооружение. При этом на стоимость квартиры на рынке влияет местоположение объекта, его состояние, тип жилья и другие детали. Получается, что наиболее правильной ценой, по которой квартира может быть продана на рынке в

условиях конкуренции, будет являться полученная стоимость. Инвентаризационная стоимость БТИ включает только стоимость конструкции объекта, не принимая во внимание стоимость земельного участка. Стоимость БТИ рассчитывается на основе расценок строительства объекта недвижимости по существующим нормативам и коэффициентам. Данные инвентаризационной стоимости квартиры должны быть известны для определения размера налога на имущество, начисляемое в порядке наследования и дарения.

В соответствии с п. 2 ст. 5 Закона РФ от 09.12.1991 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" (далее - Закон РФ N 2003-1) налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года. Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также органы технической инвентаризации обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов, по состоянию на 1 января текущего года (п. 4 ст. 5 Закона РФ N 2003-1). Согласно п. 3 Инструкции МНС России от 02.11.1999 N 54 по применению Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" под инвентаризационной стоимостью понимается восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. Под суммарной инвентаризационной стоимостью понимается сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающей ставки по данному налогу. Пунктом 5.1 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 37, установлено, что определение стоимости здания, строения ведется БТИ отдельно для целей статистического учета (полная балансовая стоимость и остаточная балансовая стоимость) и для налогообложения физических лиц (действительная инвентаризационная стоимость). В технических паспортах БТИ указывают полную балансовую и остаточную (с учетом износа) балансовую стоимость здания, строения, применяемую для их статистического учета, а также действительную инвентаризационную стоимость для целей налогообложения физических лиц. Действительная инвентаризационная стоимость определяется БТИ в соответствии с Порядком оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденным Приказом Минстроя России от 04.04.1992 N 87 (п. 5.3 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации). Согласно п. 1.4 данного Порядка оценка строений, помещений и сооружений осуществляется по состоянию на 1 января каждого года на основе данных инвентаризации, проводимой в соответствии с действующими нормами технической инвентаризации и регистрации, а также данным Порядком оценки. Инвентаризация строений, помещений и сооружений в натуре производится не реже одного раза в пять лет. Переоценка инвентаризационной стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения осуществляется путем применения индексов и коэффициентов, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии (п. 3.2.1 данного Порядка). Таким образом, для целей налогообложения налогом на имущество физических лиц индексация инвентаризационной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих физическим лицам на праве

собственности, осуществляется один раз в год по состоянию на 1 января соответствующего года, за который исчисляется налоговая база по данному налогу.

По вопросу инвентаризационной стоимости домовладения для налогообложения: в соответствии со статьей 3 Закона РСФСР от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" оценка строений, помещений и сооружений производится по их инвентаризационной стоимости. Инвентаризационная стоимость домовладения рассчитывается как сумма инвентаризационных стоимостей объектов, входящих в его состав (основного строения, служебных строений и сооружений). Определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществляется по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки с ее последующим пересчетом в уровень цен года оценки с учетом повышающего коэффициента к действительной инвентаризационной стоимости домовладения. По состоянию на 14.09.2007г. определение восстановительной стоимости строений и сооружений производилось по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) в ценах 1969 г. Инвентаризационная стоимость домовладения определяется на дату составления технического паспорта и с учетом повышающего коэффициента, который согласно распоряжения администрации Брянской области № 444-р от 27.11.2001 г. составлял 12,0 к базовой (инвентаризационной) стоимости, определенной в ценах 1969 г. на основании сборников УПВС, составила 373 824 рубля. Также ежегодно в срок до 1 марта в налоговые органы подаются сведения об инвентаризационной стоимости по домовладению с учетом повышающего коэффициента, утверждаемого органами исполнительной власти.

С 1 января 2012 г. постановлением администрации Брянской области № 1251 от 30.12.2011г. для муниципальных образований Брянской области был установлен повышающий коэффициент 32,0 к базовой (инвентаризационной) стоимости, определенной в ценах 1969 г. на основании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Таким образом, инвентаризационная стоимость домовладения изменилась и по состоянию на 2012 год составляет 996 864 рублей. Согласно «Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» утвержденного постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 при изменении технических или качественных характеристик объекта учета проводится внеплановая техническая инвентаризация объектов учета. Проведение внеплановой технической инвентаризации, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах учета осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством Российской Федерации.

## 5. Определение группы капитальности здания

Необходимость в получении заключения о **капитальности здания** возникает достаточно часто. Например, эта процедура может потребоваться при проведении государственной регистрации объекта, который для этого нужно признать недвижимостью. В данном случае эксперты проводят процедуру **определения капитальности строения**, для чего выполняется его обследование и составляется заключение.

**Признаки капитальности строения** в нормативно-технической литературе не прописаны. Это накладывает определенные трудности на проводящиеся исследования по выяснению **капитальности зданий и сооружений**, а также заставляет привлекать для их проведения хорошо подготовленных специалистов. Понятия **капитальности строений**, которым можно было бы пользоваться без разъяснений профессионалов, не существует. В связи с этим **капитальность зданий определяется** единственно возможным способом — путем проведения соответствующей экспертизы.

Изучение технической и справочной литературы позволяет сделать вывод о том, что понятие **капитальности жилых зданий** и производственных строений связано с их долговечностью, надежностью и неизменностью в своих основных элементах и отдельных конструкциях. При **определении группы капитальности здания** изучению подвергаются следующие моменты:

- стройматериалы и конструкции;
- конструктивные и технические решения при строительстве;
- конструктивные схемы, обеспечивающие надежность и долговечность строения;
- объемно-планировочные решения на исследуемом объекте;
- размещение объекта и его размеры;
- степень благоустройства;
- уровень предусмотренной системы противопожарной безопасности.

Таким образом, для ответа на вопрос о том, **как определить капитальность здания**, необходимо понимать, насколько капитальными являются его конструктивные элементы: фундамент, несущие конструкции и проложенные инженерные коммуникации.

При **определении группы капитальности** строительных объектов выясняется, имеются ли у них неразрывно связанные между собой фундамент, основные и ограждающие конструкции, а также выполнено ли подсоединение основных инженерных коммуникаций. Для **классификации зданий по капитальности** необходимо представлять строительный объект как цельное неразъемное сооружение, имеющее неразрывную связь с основанием, которому в случае разборки будет нанесен несоразмерный ущерб. Таким образом, при определении **степени капитальности зданий** капитальными называются те строения, у которых имеется:

- прочная связь с грунтом;
- мощный заглубленный фундамент;
- присоединенные инженерные коммуникации.

**Классификация жилых и прочих зданий по капитальности** предполагает наличие 4-х классов.

1. К 1-му **классу капитальности** относятся **здания** и сооружения, в отношении которых установлены повышенные требования. Здесь речь идет о монументальных постройках,

предполагающих эксплуатацию на протяжении длительного периода времени. К данной **группе капитальности зданий и сооружений** относятся жилые дома повышенной этажности, административные здания, музеи, театры. Показатели долговечности и огнестойкости у них должны быть не ниже 1-й степени.

2. Ко 2-му классу относятся здания жилого, общественного и иного назначения, имеющие не более 9 этажей. Показатели долговечности и огнестойкости у них должны быть не ниже 2-й степени.

3. К 3-му классу относятся малоэтажные дома и здания общественного назначения, которые строятся в селах и райцентрах. Для этой **группы капитальности зданий** показатели долговечности должны быть не ниже 2-й степени, а огнестойкости — не ниже 3-й и 4-й степени.

4. К 4-му классу относятся постройки, которую удовлетворяют минимальным архитектурно-эксплуатационным требованиям. Показатели огнестойкости для них не нормируются, а долговечность должна составлять не менее 3-й степени.

В определении **группы капитальности жилых зданий** и строений прочего назначения класс является обобщенной характеристикой степени того, насколько объект недвижимости может считаться капитальным. Указание **группы капитальности общественных и прочих зданий** приводится в паспорте объекта.

Отдельно имеется классификация на **группы капитальности промышленных и иных типов зданий**. Для жилых строений здесь предусмотрено 6 классов, в зависимости от принадлежности к которым определяется срок службы недвижимого объекта от 15 до 150 лет. **Групп капитальности общественных (нежилых) зданий** предусмотрено 9 штук. К 1-й относятся каркасные здания, имеющие металлический или железобетонный каркас с заполнением каменными материалами, служащие не менее 175 лет. К 9-й группе причисляют облегченные торговые здания (павильоны, палатки и прочее), служащие около 10 лет. **Группа капитальности производственных зданий** определяется в зависимости от их долговечности и огнестойкости. Предприятие может иметь в своем составе строения с разными классами капитальности. Повышенный класс должны иметь здания, в случае прекращения работы которых из-за ремонта или аварийной ситуации будет существенно нарушена деятельность всего предприятия.

**Для городов РФ очень важным, жизненным вопросом является сохранение и поддержание, а также обновление и реконструкция существующего жилищного фонда, особенно массового, построенного в основной своей массе в советское и постсоветское время развития города.** Общеизвестно, что сроки жизни (эксплуатации) жилых зданий, в том числе зданий и сооружений другого назначения, ограничены по времени в зависимости от степени их капитальности, то есть долговечности основных несущих конструкций этих объектов недвижимости. Для капитальных жилых зданий этот срок не должен быть менее 100-120 лет при условиях нормальной эксплуатации.

**Многоэтажные (доходные) дома, построенные до Октябрьской Революции 1917 года,** по своим несущим конструкциям (кирпичные стены, металлические прогоны деревянных перекрытий) являются достаточно капитальными и могут быть пригодными для использования в дальнейшем при условии выполнения ряда мероприятий по замене конструкций перекрытий, а также инженерных систем, оборудования и приборов.

**Многоквартирные здания, построенные до и после Великой Отечественной Войны 1941-1945 гг., а также во все последующее время с кирпичными, железобетонными**

конструкциями несущих стен, комбинированными и железобетонными перекрытиями являются капитальными. Срок службы этих жилых зданий составляет не менее 125 лет, при условии нормальной эксплуатации и своевременного проведения плановых и капитальных ремонтов для восстановления их первоначального ресурса.

**Сохранение и поддержание существующего жилищного фонда**, соответствующего действующим нормам по своим моральным качествам (архитектурно-планировочные параметры, показатели и др.) и техническим характеристикам (конструктивные, инженерные решения, показатели и др.), **осуществляется при помощи своевременного проведения плановых и капитальных ремонтов**, при условии нормальной эксплуатации жилых зданий.

**Обновление и реконструкция существующего жилищного фонда**, не вполне соответствующего действующим нормам по своим моральным качествам, но в целом соответствующего действующим нормам по своим конструктивным характеристикам, **осуществляется посредством проведения модернизации**(внутренняя перепланировка, инженерное переоснащение без изменения объема и функции здания) **или за счет выполнения реконструкции** с внутренней перепланировкой, инженерным переоснащением и изменением объема (надстройка, пристройка, обстройка) и, при необходимости, изменением категории комфортности жилого здания или его функции (перевод в нежилой фонд).

**Наиболее существенной и важной проблемой является состояние существующего массового жилищного фонда I-го периода (5-этажки 1957-1962 гг. постройки) и II-го периода (9-12-этажки 1963-1969 гг. постройки) индустриального домостроения, отличающегося значительной степенью морального износа, низкими эксплуатационными качествами, но во многих случаях еще крепкого по своему физическому состоянию и конструктивным характеристикам.** Время и практика эксплуатации этого жилищного фонда показали, что объемно-планировочные и конструктивные решения ряда жилых домов того времени постройки обладают определенными и даже существенными недостатками, влияющими на ухудшение степени их морального износа и физического состояния.

При этом к 2000 году физический износ некоторых типовых пятиэтажек (как правило крупнопанельных), в ряде случаев, уже достиг критического уровня в 60% и эти жилые здания были признаны непригодными для капитального ремонта, реконструкции и подлежащими сносу в ближайшее время.

## **6. Проведение типологии объектов недвижимости**

В лекционном курсе уже была рассмотрена классификация объектов недвижимости по различным признакам: типология зданий, сооружений, земельных участков, участков недр, обособленных водных объектов, лесов и многолетних насаждений. Таким образом, были выявлены принципиальные отличия в целевом и функциональном назначении, использовании и происхождении этих объектов недвижимости на конкретных примерах:

⇒ Торгово-развлекательный центр «Золотой Вавилон»;

- ⇒ Электроподстанция «Грач»;
- ⇒ Комсомольский проспект;
- ⇒ Земельный участок в Дмитровском районе Московской области;
- ⇒ Участок недр «Никольский – 1»;
- ⇒ Пироговское водохранилище;
- ⇒ Участок леса в национальном парке «Лосиный остров»;
- ⇒ Многолетние насаждения ботанического сада РАН.

### ***1. Типология зданий***

В состав зданий входят архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. В качестве основных конструктивных частей здания имеют стены и крышу. Также в состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, как-то: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании); внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения; подъемники и лифты.

Основные признаки классификации зданий: Этажность: одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные. Вид освещения: естественное (верхнее, боковое), искусственное, совмещенное. Система воздухообмена (естественная, механическая, кондиционированная). Температурный режим: отапливаемые, неотапливаемые. Транспортное оборудование: крановое, подвесное, бескрановое.

Вид строительного материала: каменные, деревянные, смешанные, саманные, глинобитные, панельные. Капитальность: особо капитальные, обыкновенные, облегченные, рубленные. Срок службы: 100, 80, 65, 40, 20. Производственные здания. Общественные здания

Признаки классификации зданий изучаем на примере ТРК «Золотой Вавилон, современного торгового комплекса европейского стиля с современной архитектурой. Торговый комплекс «Золотой Вавилон» вмещает в себя гипермаркет «Карусель», современный шестизальный кинотеатр «Люксор», более 120 бутиков, кафе, бары, рестораны на любой вкус, удивительный детский городок, а также предприятия сферы услуг (представительство крупного банка, аптека, химчистка, салон красоты и т.д.). Описание типологии здания ТРК «Золотой Вавилон» представлен на схеме рисунка 1..

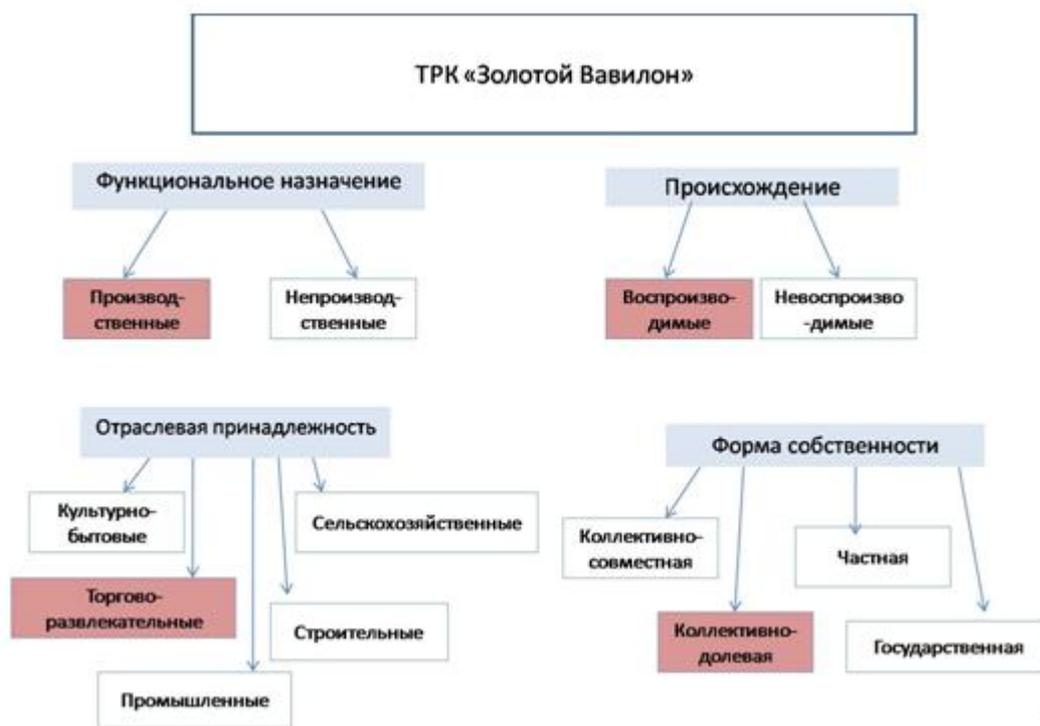


Рисунок 1.

## 2. Типология сооружений

К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады и т.д.), или для осуществления различных непроизводственных функций (сооружения городского благоустройства).

*Классификация сооружений:* Функциональное назначение - коммуникационные, транспортные, водоканализационные, устройства для размещения технического оборудования, прочие сооружения. Вид строительного материала - земляные и деревянные, каменные и кирпичные, металлические, железобетонные. Капитальность - прочные, особо прочные, вековой прочности. Срок службы - 8-15, 20-30, 40-75, 100-200 лет.

С целью изучения признаков классификации сооружений рассмотрим следующие объекты: электроподстанция «Грач» и Комсомольский проспект. Электроподстанция «Грач» 110/20 кВ мощностью 2x80 МВА обеспечивает электроэнергией свыше 1,2 млн кв. м жилья для более чем 30 тыс. человек. Была поставлена под напряжение 12 января 2008 года. Комсомольский проспект - проспект в Центральном административном округе города Москвы. Описание типологии данных сооружений (электроподстанции и дороги) представлено на схемах на рисунках 2 и 3..



Рисунок 2.

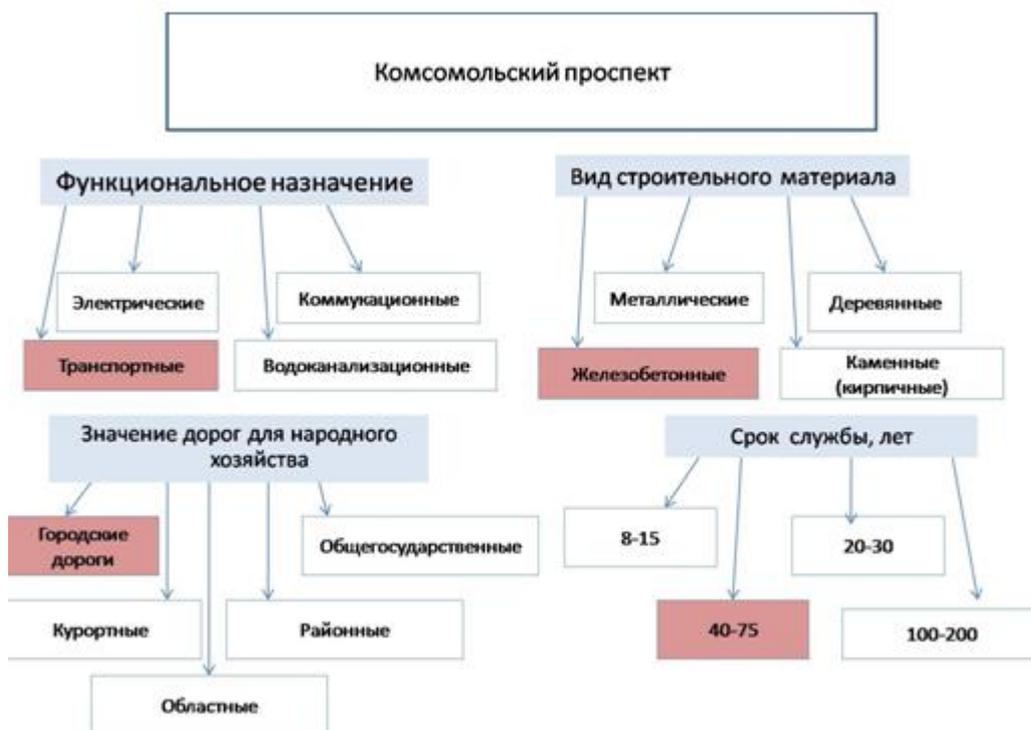


Рисунок 3.

### 3. Типология земельных участков

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд в Российской Федерации (согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации №136-ФЗ) делится на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
2. Земли поселений - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (земли промышленности и иного специального назначения) - земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации вышеназванных объектов, осуществления иных специальных задач.
4. Земли особо охраняемых территорий - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, для которых установлен особый правовой режим.
5. Земли лесного фонда - лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).
6. Земли водного фонда - земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.
7. Земли запаса - земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

По уровню хозяйственной освоенности земельные участки могут быть: незастроенными, но предназначенными под строительство; застроенными; под объектами незавершенного строительства; занятыми парками и лесными насаждениями; под ветхой застройкой, подлежащей сносу; под объектами, подлежащими переносу в целях освобождения участка по экологическим или градостроительным требованиям; свободными.

Классификация земельных участков по формам собственности: частная, государственная, муниципальная, иные формы. Государственная: федеральная (казенных предприятий, госучреждений, городов федерального значения, иных федеральных

субъектов) и субъектов РФ (в пределах границ республик, краев и областей, округов, унитарных государственных предприятий, иных субъектов, за исключением земель, переданных в иные формы собственности). Муниципальная собственность: земли административных районов (муниципальных образований), городов, с. н. п., префектур, других н. п., кроме земель, находящихся в иных формах собственности.

Виды частной собственности на землю: собственность граждан и юридических лиц.

Виды общей собственности на землю: совместная (без определения доли каждого собственника) и долевая (с определением доли каждого собственника).

Постоянное (бессрочное) пользование — предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам не предоставляются. Право пожизненного наследуемого владения з. у., находящимся в гос. или мун. собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Кодекса, сохраняется. Предоставление з. у. на этом праве не допускается.

Для примера описываем земельный участок в Московской области. Расстояние - 52 км от МКАД. Рельеф ровный, заболоченность отсутствует, окружен смешанным лесом,. Схема типологии земельного участка представлена на рисунке 4.

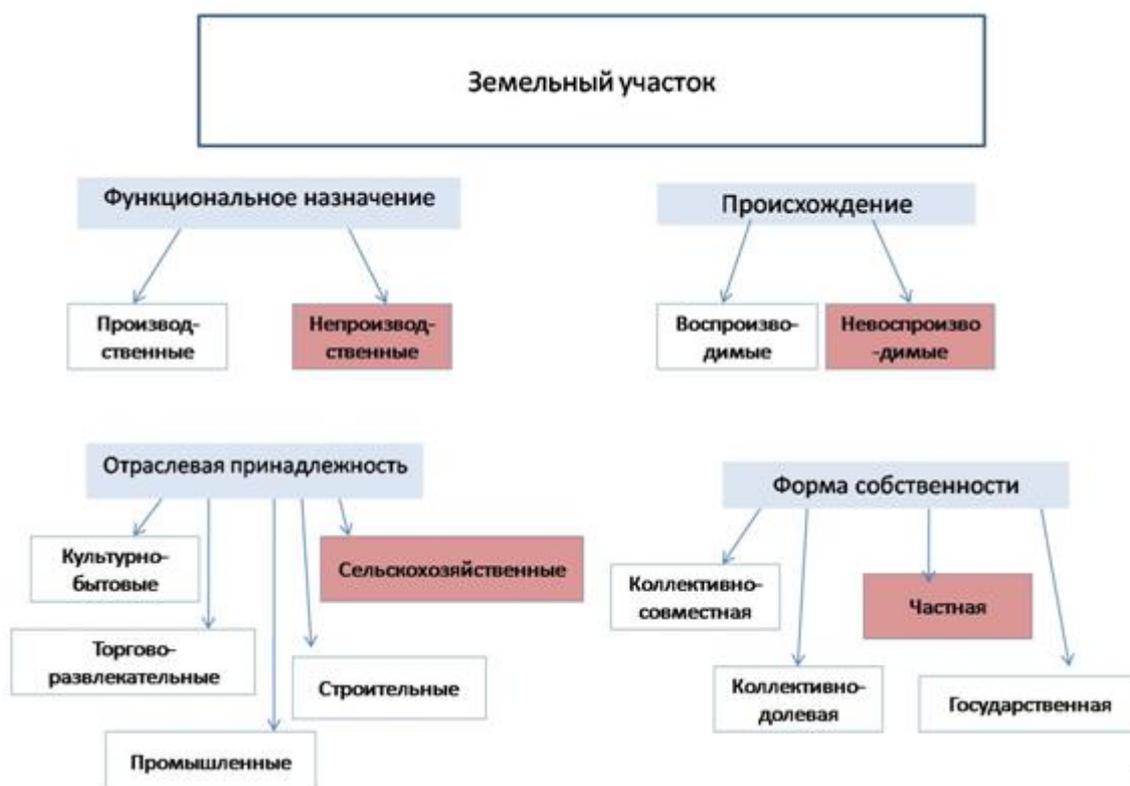


Рисунок 4.

#### **4. Типология участков недр**

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

По функциональному назначению:

1. Недра предоставляются в пользование для:

- 1) регионального геологического изучения, включающего региональные геолого-геофизические работы, геологическую съемку, инженерно-геологические изыскания, научно-исследовательские и другие работы, направленные на общее геологическое изучение недр;
- 2) геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых;
- 3) геологического изучения, включающего разведку месторождений полезных ископаемых;
- 4) добычи полезных ископаемых;
- 6) строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- 7) образования особо охраняемых участков недр, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, заказники, памятники природы, пещеры и другие подземные полости);
- 8) сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

2. Участки недр могут предоставляться в пользование одновременно для геологического изучения, включающего поиски и оценку, разведки и добычи полезных ископаемых (по совмещенной лицензии).

По срокам пользования недрами.

Участки недр предоставляются в пользование на определенный срок или без ограничения срока.

1. На определенный срок участки недр предоставляются в пользование для:

геологического изучения - на срок до 5 лет;

добычи полезных ископаемых - на срок до 20 лет, продлеваемый впоследствии на срок отработки месторождения полезных ископаемых, исчисляемый исходя из технико-экономического обоснования разработки месторождения полезных ископаемых, обеспечивающего рациональное использование и охрану недр;

добычи подземных вод - на срок до 25 лет;

добычи полезных ископаемых на основании предоставления краткосрочного права пользования участками недр - на срок до 1 года.

2. Без ограничения срока могут быть предоставлены участки недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, связанных с захоронением отходов, строительства и эксплуатации нефте- и газохранилищ, а также для образования особо охраняемых участков недр и иных целей.

*По правовому режиму:* Недра в границах территории Российской Федерации, включая содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются единой неделимой государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом гражданско-правовых сделок, в том числе договоров купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

***По принадлежности и значимости*** различают:

1. Государственный фонд недр составляют используемые и неиспользуемые участки недр в пределах территории Российской Федерации и ее континентального шельфа.

2. Государственный фонд недр состоит из распределенного и нераспределенного фонда недр.

Участки недр, право пользования которыми предоставлено в порядке и на основаниях, предусмотренных законодательством о недрах, образуют распределенный фонд недр.

Нераспределенный фонд недр составляют иные участки недр, за исключением участков, указанных в части второй настоящего пункта.

Участки недр местного значения — участки недр, содержащие общераспространенные и иные полезные ископаемые, которые по своему количеству или качеству не позволяют их использовать для нужд Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также участки недр, используемые для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, для местных нужд.

Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых — форма государственного учета месторождений и проявлений полезных ископаемых, выявленных в недрах Российской Федерации. Кадастр включает в себя сведения по каждому месторождению, характеризующие количество и качество основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых, содержащиеся в них компоненты, горнотехнические, гидрогеологические, экологические и другие условия разработки месторождения, данные о геолого-экономической оценке каждого месторождения, а также сведения о каждом проявлении полезных ископаемых; особо охраняемые участки недр — участки недр, где располагаются геологические объекты, которые имеют особое научное, культурное и эстетическое значение.

Для примера типологию участков недр рассматриваем на примере участка недр «Никольский-1». Расположен на территории Иркутского района Иркутской области, в 3,5 км на восток от окраины поселка Никольск. Глины на участке недр представлены залежью, вытянутой с юга на север. Полезная толща представлена глиной белого или серого цвета, мощностью от 2,0 до 5,2 метров и глиной белого или серого цвета высокой пластичности, мощностью от 2,0 до 5,7 метров. Площадь участка недр – 18,6 га. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации участков недр представлено на рисунке 5.



Рисунок 5.

### 5 Типология обособленных водных объектов

Водный объект - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющие границы, объем и черты водного режима. В состав водного объекта включаются поверхность воды, земли, покрытые водой и сопряженные с ними дно и берега (ст. 7 ВК РФ). Как единый водный объект рассматриваются также подземные воды и вмещающие их горные породы. Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относит только обособленные водные объекты.

Обособленные водные объекты (замкнутый водоем) - это небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка. Водохранилище - искусственное озеро, содержащее более 1 млн. м<sup>3</sup> воды, уровень которой регулируется специальными сооружениями (обычно плотинами).

Классификация по происхождению: Долинные водохранилища - заливают водой долины рек. Наливные - воды из реки во время паводка отводятся в находящиеся по соседству естественные впадины. Озера-водохранилища. Уровень воды в озере поднимают плотинами. Подземные водохранилища. Заполняют водой естественные пустоты в недрах земли. Прибрежные морские водохранилища - в морских заливах, бухтах и лиманах. Равнинные водохранилища. Горные водохранилища.

Для примера рассмотрим общую классификацию обособленных водных объектов на примере Пироговского водохранилища, которое является частью Клязьминского. Соединено с Учинским водохранилищем искусственным каналом им. Москвы. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации обособленных водных объектов представлено на рисунке 6.

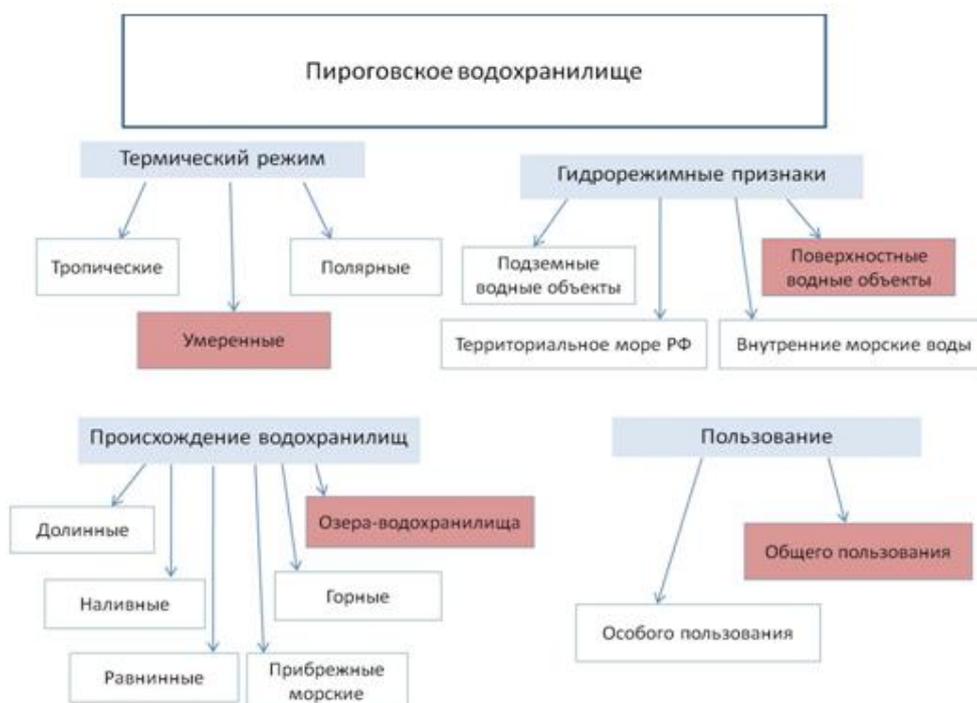


Рисунок 6.

### ***6. Типология лесов и многолетних насаждений***

Среди недвижимого имущества особое место занимают многолетние насаждения и леса - совокупность земель, отнесенных к лесному фонду, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других объектов природы, биологически взаимосвязанных и оказывающих влияние друг на друга в своем развитии и на окружающую среду. Лес состоит из трех частей: земли лесного фонда; леса, не входящие в лесной фонд, и древесно-кустарниковая растительность.

Второй составной частью рассматриваемого вида недвижимости являются многолетние насаждения, которые отличаются большим разнообразием. Классификация многолетних насаждений:

Вид продукции: плодово-ягодные (семечковые; косточковые; орехоплодные, субтропические, ягодники, виноградники) и технические (чайные, хмель, тунга, каучуконосы и др.).

Функциональное назначение: декоративно-озеленительные (кустарниковые и древесные);

полезащитные; живые изгороди. Возраст вступления в товарное производство: плодовые - 5-8 лет; ягодники - 2-3 года; технические - 7-10 лет; декоративно-озеленительные - 5-12 лет.

4. Продолжительность эксплуатации: - плодово-ягодные-10-30 лет; - технические-10-50 лет; - озеленительные-50-100 лет.

Лосиный Остров - один из первых национальных парков в России, расположен на территории Москвы и Московской области (городской округ Балашиха, городской округ Королёв и городской округ Мытищи) и является крупнейшим лесным массивом в городе Москва и крупнейшим среди лесов, расположенных в черте городов (Московская часть). Расположение данного объекта недвижимости в классификации обособленных водных объектов представлено на рисунке 7..

Главный ботанический сад РАН (Москва) - крупнейший ботанический сад Европы, располагает богатейшими коллекциями растений, представляющих разнообразный растительный мир практически всех континентов земного шара. Живые коллекции насчитывают 8 220 видов и 8 110 форм и сортов растений. Расположение данного объекта недвижимости в общей классификации обособленных водных объектов представлено на рисунке 8.



Рисунок 7.



Рисунок 8.

## 7. Анализ типологии объектов недвижимости на территории микрорайона

Задание.

Провести типологию объектов недвижимости в микрорайоне, в котором проживаете.

Задание можно выполнить в соответствии с примером, представленном ниже.

### *Примерное содержание работы*

1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости
  - 1.1. Общая классификация объектов недвижимости (естественные и искусственные)
  - 1.2. Технология типологии объектов недвижимости микрорайона
2. Характеристика объекта исследования
  - 2.1. Общие сведения
  - 2.2. Природно-климатические особенности
  - 2.3. Социально-экономические особенности
3. Технология типологии объектов недвижимости микрорайона
  - 3.1. Типология земельных участков
  - 3.2. Типология зданий и сооружений

- 3.2.1 Типология гражданских зданий
- 3.2.2 Типология промышленных зданий и сооружений
- 3.2.3 Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений
- 3.3 Типология лесов и многолетних насаждений
- 3.4 Типология обособленных водных объектов
- 4. Оценка качества гражданских зданий
  - 4.1 Обследование территории
  - 4.2 Оценка качества зданий

### ***1.2 Технология типологии объектов недвижимости микрорайона N.***

Селитебная территория – это геотехническая и биосоциальная система, т.к. состоит из элементов как природного, так и антропогенного, технического происхождения, взаимодействие обеих групп элементов есть одно из условий ее функционирования, изучать которую необходимо на трех уровнях пространственной организации селитебной территории<sup>4</sup>.

Селитебные территории традиционно относят к числу градостроительных категорий. Это одно из самых сложных понятий и употребляется в разных смыслах, причем как в научной среде, так и в сфере быденного сознания. В научной литературе селитебные территории принято определять как часть планировочной структуры города, включающей жилые районы и микрорайоны, общественно-торговые центры, улицы, проезды, магистрали, объекты озеленения.

Селитебная территория обладает определенной структурой, в которой различаются несколько блоков. В предельно общем виде, позволяющем абстрагироваться от конкретных фактов, селитебную территорию можно разделить на четыре блока (рис 1).



Рис.1. Структура селитебной территории.

Селитебная территория является сложным, непрерывно развивающимся объектом, природа которого естественно-искусственная, что позволяет связать физическое пространство города с его социальными и гигиеническими признаками. Селитебная

территория организуется на разных иерархических уровнях. Общая цель формирования комфортной селитебной территории может быть определена как эффективная пространственная организация процессов быта и досуга населения. Следовательно, можно выделить три иерархических уровня пространственной организации селитебной территории. Первый (микроуровень) – жилые ячейки. Второй уровень (мезоуровень) – жилые комплексы разного ранга: жилая группа, микрорайон, жилой район.

Пространственная структура данной территории отражает рациональное размещение компонентов жилой среды: жилых домов, учреждений обслуживания, площадок отдыха, спорта, коммунального назначения, коммуникаций. Третий уровень (макроуровень) – система селитебных территорий локальных и региональных систем расселения.

Таким образом, для получения полной картины комфортности и качества проживания человека в городе селитебную территорию необходимо изучать на трех иерархических уровнях.

## ***2. Характеристика объекта исследования***

### ***2.1 Общие сведения***

В основу методического подхода проведения мониторинга селитебных территорий был положен синтез методик территориальной дифференциации городской среды, жилищных предпочтений и анализа рынка жилой недвижимости города. Мониторинг селитебной территории – это система наблюдений, оценки и прогноза, позволяющая выявить изменения состояния среды селитебной территории под влиянием природной и антропогенной деятельности. Данный мониторинг включает:

- наблюдение за изменениями состояния селитебной территории и выявление факторов, вызывающих эти изменения;
- оценку фактического состояния среды селитебной территории;
- прогноз изменения качества среды селитебной территории.

Для характеристики качественного состояния жилищного фонда селитебных территорий каждого административного района и классификации районов по степени необходимости жилищных инвестиций выведены следующие переменные:

$K(нж/жф)$  – отношение общей площади вводимых в действие жилых домов к общей площади жилищного фонда, с помощью которого можно определить степень обновления жилой застройки;

$K(важ/жф)$  – доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общем жилищном фонде. Эта переменная характеризует степень сбалансированности жилищного фонда в качественном составе;

$K(нж/важ)$  – отношение вводимого в действие жилья к ветхому и аварийному жилищному фонду. С помощью этой переменной можно определить, является район регрессирующим или прогрессирующим с точки зрения обновления жилищного фонда.

Вторая часть аналитического этапа статистического территориального анализа – оценка низовых административных районов с точки зрения комфортности (экономической привлекательности) жилой застройки.

Результаты данного этапа исследования могут представлять интерес как для георбанистики, так и для градостроительства в практической работе по долгосрочному планированию жилищного строительства. Они могут использоваться правительством области, осуществляющим реализацию мероприятий национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Главной его целью является обеспечение комфортных условий проживания граждан, а также модернизация объектов коммунальной инфраструктуры.

Второй этап мониторинга – это определение качества среды селитебной территории на мезоуровне организации селитебных территорий. Проблема построения системы критериев качества селитебной территории как составной части городской среды сложна и малоизучена. Качество жилой среды селитебной территории следует рассматривать как один из показателей качества жизни в городе.

Методической основой исследования микрогеографии качества жилой среды селитебной территории являются следующие методические подходы – системный (в центре внимания находятся качественные характеристики компонентов социально-экономического комплекса населенного пункта) и средовой (рассматриваются особенности восприятия сельской среды конкретными жителями).

### ***2.3. Социально-экономические особенности***

В исследуемом микрорайоне находится 141 жилой дом, их можно классифицировать следующим образом (таблица 1). Рисунок 1 иллюстрирует расположение объектов жилой недвижимости.

Таблица 1. Распределение жилых домов по типам

Тип дома	Количество
Индивидуальные жилые дома	-
Полногабаритные	29
Хрущевки	49
Брежневки	15
Серая панель	2
Улучшенная планировка	10
Индивидуальная планировка	10
Всего	141

Рассмотрим структуру типов объектов жилой недвижимости (рисунок 2). Более трети составляют дома 1950-1968 гг. постройки ("хрущевки"), пятая часть - "сталинки", значительную долю занимают также индивидуальные жилые дома и "брежневки".

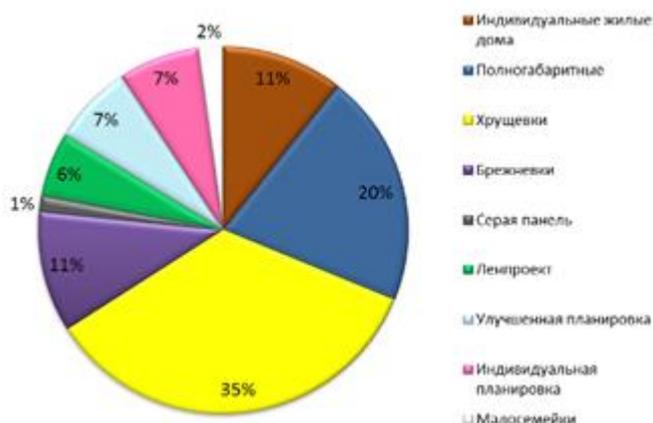


Рис.1. Структура типов объектов жилой недвижимости

Более половины объектов в микрорайоне относятся к недвижимости средней этажности, наиболее распространены пятиэтажки

В микрорайоне N преобладают кирпичные дома, около 18% -деревянные, также представлены панельные дома и один с монолитно-каркасным материалом стен (рисунок 2).

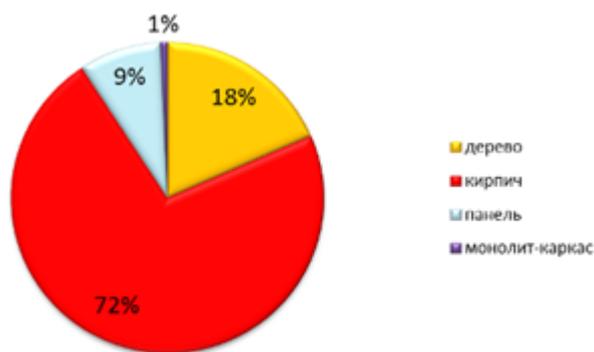


Рис.2.Классификация объектов жилой недвижимости по конструктиву

Коммерческий сектор микрорайона достаточно развит, в основном он представлен организациями,а также отдельными объектами коммерческой недвижимости.

В исследуемом микрорайоне представлены такие коммерческие организации,как магазины,торговые центры,салоны красоты, гаражи,детский сад и др.

### 3. Технология типологии объектов недвижимости микрорайона

#### 3.1 Типология земельных участков

Таблица 2. –Характеристика земельного участка микрорайона по типологическим признакам

Состав сведений	Описание
Площадь участка (га)	.2 Га
Зона	Производственная, исторической застройки т.д.
Сервитуты	
Форма	Прямоугольная, квадратная, неправильная, иное
Топография	Ровный, пологий склон, крутой склон, иное
Состояние участка	Не разработан, расчищен и спланирован, разработан, имеются посадки, иные условия
Неблагоприятные условия окружающей среды	Возможно затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания грунтовых вод, возможны оползни, сейсмичность (баллов), иное
Транспортная доступность участка(выбор нескольких значений)	Главная автодорога, второстепенная автодорога, пересечение главной дороги, пересечение второстепенной дороги, пересечение главной и второстепенной дорог; наличие ж/д подъезда/станции; наличие морского/речного причала, иное
Качество дорог	С твердым покрытием, грунтовая
Состояние дорог	Хорошее (ремонт не требуется); удовлетворительное (требуется ремонт); плохое (требуется капремонт); строятся
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, сети, канализации,

### 3.2.1 Типология гражданских зданий

Таблица 3 – Характеристика жилого дома на ул. Республики 122 микрорайона по типологическим признакам

Состав сведений	Описание
Год постройки	2010
Первоначальная балансовая стоимость	1000000000
Количество этажей	
Общая площадь	
Площадь застройки	
Техническое состояние	Хорошее (износ < 20%); удовлетворительное (износ 21-40%); неудовлетворительное (износ 41—%); ветхое (износ 61—%); негодное (износ > 80%); незавершенное строительство
Группа капитальности	
Фундаменты	Железобетонные, бетонные,бутовые,кирпичные,деревянные,каменные
Стены	Кирпичные,крупноблочные,крупнопанельные,из естественного камня,смешанные,деревянные,металлические,металлический или ж/б каркас с заполнением,сборно-щитовые,саманные,глинобитные
Колонны и столбы	Стальные, железобетонные, кирпичные, деревянные
Перекрытия	Железобетонные, металлические с деревянным заполнением, деревянные, металлические, комбинированные
Кровля	Из оцинкованного железа, из черного железа, из рулонных материалов, из керамической черепицы, из асбестоцементных материалов
Текущее использование	Магазин, офис, склад, кафе, ресторан, универсальное производственное помещение, многоквартирный дом, односемейный дом
Право собственности на здание	Полное право собственности, право аренды, право владения, право распоряжения, иное
Право собственности на земельный участок	Полное право собственности, право аренды, иное
Степень огнестойкости	
Коммунальные услуги	Электроснабжение, вода и т.д.
Дополнительные постройки	

### 3.2.2 Типология промышленных зданий и сооружений

Архитектурно-пространственная среда представляет собой единство нескольких основных компонентов: зданий и сооружений, пространства между ними и внутри них и элементов естественной природы, в той или иной степени включенных в среду. Важнейшим компонентом этого единства являются здания и сооружения.

Функциональное назначение зданий главным образом и определяет их форму. А функциональное назначение в первую очередь определяется социальными запросами общества, которые зависят от присущего им характера производственных отношений. Поэтому и типология в архитектуре отражает характер производственных отношений общества.

### 3.3 Типология лесов и многолетних насаждений

Таблица 4. -Характеристика лесопарка микрорайона по типологическим признакам

Объект недвижимости	Состав сведений	Описание
Участок леса в лесопарке микрорайона	Местоположение (адрес)	Тюменская область, город Тюмень
	Площадь границ	
	Площадь	215 км <sup>2</sup>
	Целевое назначение	Земли особо охраняемых территорий
	Перечень видов разрешенного использования	В соответствии с целевым назначением
	Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособности	Зона охраняемого природного ландшафта
	Описание особых публично-правовых предписаний по охране и эксплуатации	Запрет на разведение костров, курение на всей территории
	Состав имущества участка леса	Липа, дуб, береза, орешник, рябина, клен, ольха и др.
Зоны действия публичных и частных сервитутов	Сервитуты отсутствуют	

#### 4. Оценка качества гражданских зданий

##### 4.1 Обследование территории

Согласно публичной кадастровой карте только один участок под номером 59:01:4410029:16 (рисунок 3) в соответствии с классификацией по видам разрешенного использования относится к категории "незанятые земли, отведенные под жилую застройку". Поэтому выбираем его как единственно возможный участок под застройку.



Рис.3 Кадрава карта

Расчытаем шчыльнасць застройки квартала, у якім плануецца будаўніцтва жыллага дома. Шчыльнасць застройки - сумарная поэтажная плошча застройки наземнай часты будынкаў і збудаванняў у габарытах знешніх сцен, прыходзячая на адзінцу тэрыторыі квартала.

Шчыльнасць застройки квартала =  $54,509/7,6 = 7,172$  тыс. кв. м/га, што з'яўляецца адносна невысокай шчыльнасцю застройки. Такім образом, мы можам пабудаваць на даннай тэрыторыі жыллы дом.

Мадэль ацэнкі каштоўнасці месцапазашчэння базіруецца на вызначэнні інтэгрываванага каэфіцыента, які вызначаецца па фармуле:

$$K_{\text{шт}} = \frac{K_I + K_{II}}{2} \cdot K_{\text{лок}}, \text{ где:}$$

$K_I$  - каэфіцыент I зональнага ўзрвня;

$K_{II}$  - каэфіцыент II зональнага ўзрвня;

$K_{\text{лок}}$  - каэфіцыент лакальнага ўзрвня.

Каэфіцыент I зональнага ўзрвня вызначаецца як адношэнне сярэдняй цены 1 кв.м. нывдывжымасці, распалажэннай на тэрыторыі ввсего раёна к сярэдняй цене 1 кв.м. нывдывжымасці, распалажэннай на тэрыторыі I катэгорыі прэстыжнасці в маштабах горада

Коэффициент II зонального уровня равен соотношению средней цены 1 кв.м.недвижимости,расположенной на территории всего микрорайона к средней цене 1 кв.недвижимости расположенной на территории всего района.

Коэффициент локального уровня определяется путем количественной оценки степени влияния факторов местоположения, которая производится экспертным путем.

Итоговый коэффициент является обобщающей характеристикой, учитывающей в себе как сформировавшийся уровень цен предложения на объекты, соседствующие с анализируемым участком, так и уровень комфортности проживания в планируемом к строительству объекте, определяемый значение коэффициента локального уровня. Коэффициент получился больше единицы, в основном на это местоположение микрорайона - первая категория престижности. Комфортность проживания на выбранном участке также на достаточно высоком уровне. В целом, рассчитанный интегральный коэффициент несколько увеличивает ценность местоположения планируемого к постройке дома.

Участок, выбранный под застройку относится к зоне Ж-1, а именно для зоны многоэтажной жилой застройки 4 этажа и выше. В соответствие с Генпланом планируется построить девятиэтажный многоквартирный дом.

Строительство дома такой этажности будет экономически целесообразным лишь при достаточно высокой цене за квадратный метр. Соответственно,выбираем индивидуальный проект дома бизнес-класса.

Площадь жилого здания-2707,1м<sup>2</sup>

Рассчитаем коэффициент застройки выбранного дома на выделенной ему территории: $463/1680 = 0,28$ . Данный коэффициент удовлетворяет требованиям (оптимальный показатель коэффициента согласно мировой практике -0,5).

#### 4.2 Оценка качества зданий

Таблица 5.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0 –	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации и следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 –
21 –	Удовлетворитель-	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На	12 –

	ное	Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	ступенях лестниц небольшие повреждения. Окна и двери открываются с некоторым усилием	
41 –	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 –
61 –	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и переагрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	93 –
81 –	Здание в опасном состоянии	Участки стен деформированы	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	

По данной таблице выявлена ориентировочная оценка фактического износа жилого здания по адресу улица Муравленко 17. В этом здании отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов; полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке. Следовательно, физический износ составляет 0 %, а оценка технического состояния является хорошей.

Различают стоимость здания восстановительную (строительную) и действительную (балансовую). Моральный износ здания – его обесценивание за счет морального старения. Установлены две формы морального износа.

Таблица 6 .Ориентировочные показатели степени морального износа

Износ, %	Краткая характеристика жилого здания
0 –	Планировка во всех секциях удобная для посемейного заселения; дом оснащен всеми видами благоустройства по нормам (возможно отсутствие горячего водоснабжения, мусоропровода, телефонной связи); перекрытия и перегородки негорючие; средняя жилая площадь квартир до45 м2
16 –	Планировка во всех секциях удобная для посемейного заселения; перекрытия и перегородки деревянные; отсутствуют горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь и лифт; при отметке пола входа в квартиры верхнего этажа над уровнем тротуара или отмостки 14 м и более
26 –	Планировка в основном регулярная, но неудобная для посемейного заселения; средняя жилая площадь квартир до 65м2; отсутствуют некоторые виды благоустройства (мусоропровод, телефонная связь, возможно отсутствие ванных комнат); перекрытие и перегородки частично или полностью деревянные
36 –	Планировка нерегулярная, не всегда совпадающая по вертикали и непригодная для посемейного заселения; средняя площадь квартир до 85 м2; местами темные или проходные кухни; отсутствуют вышеперечисленные виды благоустройства, а также ванные комнаты; перекрытия и перегородки деревянные
Более45	Планировка хаотичная, не совпадающая по вертикали; посемейное заселение невозможно; многокомнатные коммунальные квартиры; местами санузлы расположены над жилыми комнатами и кухнями; отсутствуют все виды благоустройства; перекрытия и перегородки деревянные

По таблице 6 определена степень морального износа жилого здания расположенного по адресу улица Муравленко 17. В результате обследования определено, что в данном здании планировка во всех секциях удобная для посемейного заселения; дом оснащен всеми видами благоустройства по нормам; перекрытия и перегородки негорючие. Отсюда следует, что моральный износ здания составляет 0 –%.

Качество здания оценивают путём проведения инженерных изысканий, т.е. обследованием, которое включает поиск архивных материалов (ситуационный план, технические паспорта с инвентаризационными поэтажными планами, исторические документы), натуральное обследование и камеральную обработку. Все здания необходимо оценивать по определённым критериям, разбивая их на уровни (таблица 7):

Таблица 7. –Критерии, характеризующие здание и его сооружение

Индекс уровня оценки	Наименование критерия ( фактора)	Индекс критерия и его физический смысл
А	Архитектурно –историческая ценность здания по экспертной оценке Госинспекции охраны памятников архитектуры и истории	А1 –памятник архитектуры или здание, предложенное к охране как памятник; А2 – здание является элементом архитектурно – исторической среды города, имеет важное градостроительное значение; А3 –рядовое здание, не являющееся элементом архитектурно –исторической среды города
Б	Группы домов по первоначальному назначению	Б –Бп –категория памятников архитектуры и истории: Б1 –жилые дома, построенные в 1956 –гг.; Б2 –то же, в 1935 –гг.; Б3 –то же, в 1920 –гг.; Б4 –доходные квартирные дома постройки конца XIX –начала XX в.; Б5 –бывшие гостиницы и дома с меблированными комнатами; Б6 –бывшие особняки и одноквартирные дома
В	Первый уровень градостроительной характеристики –расположение здания по отношению к красным линиям застройки и месту расположения сооружений общегородского значения по проекту реконструкции города	Взаимоотношение красных линий и жилого здания, представляющего архитектурно – историческую ценность, так же, как многоэтажного, построенного после 1930 г., устанавливаются на уровне генерального плана реконструкции города, т.о. вопрос о реконструктивных мероприятиях решают до разработки проекта реконструкции межрегиональной территории. Остальные здания оценивают, принимая: В11 –здание, стоящее перед красной линией или на месте, выделенном для последующего размещения сооружения общегородского значения; В12 –здание на красной линии или за ней, но на месте, выделенном для сооружения общегородского значения
Г	Этажность здания	Критические значения показателя Г принимают на основании градостроительной концепции генплана реконструкции города и оценки практик проектирования ремонта
Д	Капитальность здания	Критические значения показателя Д принимают на основе анализа

		эффективности технической эксплуатации здания
Е	Общая приведенная площадь здания	Критические значения показателя Д принимают на основе анализа проектов реконструкции застройки, капитального ремонта зданий и эффективности их технической эксплуатации
Ж	Физический износ здания	То же
З	Виды планировки квартир в здании	З1 –регулярная, близкая к современной, отвечающей действующим требованиям комфорта; З2 –то же, но без некоторых элементов благоустройства, её возможно приспособить к современным комфортным требованиям; З3 –планировка многокомнатными квартирами, недостаточно регулярная или хаотическая, трудно приспособляемая к современным требованиям комфорта к современным жилищам
И	Конфигурация здания и ширина корпуса	Критические значения И задают, анализируя проекты капитально ремонта с перепланировкой, например, принимают: И1 –до14м, конфигурация здания несложная; Иу –более14м, конфигурация сложная
К	Инсоляционный режим в здании	К1 –благоприятный; К2 –наличие затемняющего объема в строительстве рассматриваемого здания, который следует снести; К3 –в нижних этажах здание затемнено объемом, который нельзя снести; К4 –комбинация условий К2 и К3 ; К5 –здание затемнено по всей высоте объема, который нельзя снести
Л	Второй уровень градостроительной характеристики здания – соответствие этажности архитектурной композиции застройки	Показатель Л –критерии возможности надстройки (зависит от факторов А,В,Г,Д,Ж) –определяют после экспертной оценке таких параметров градостроительной ситуации, как этажность прилегающей застройки, разрыв между строениями, архитектурной и физической ценности здания, а также исследования прочности его существующих конструкций

Оценка фактического износа зданий рассматриваемой территории приведена на рисунке 4

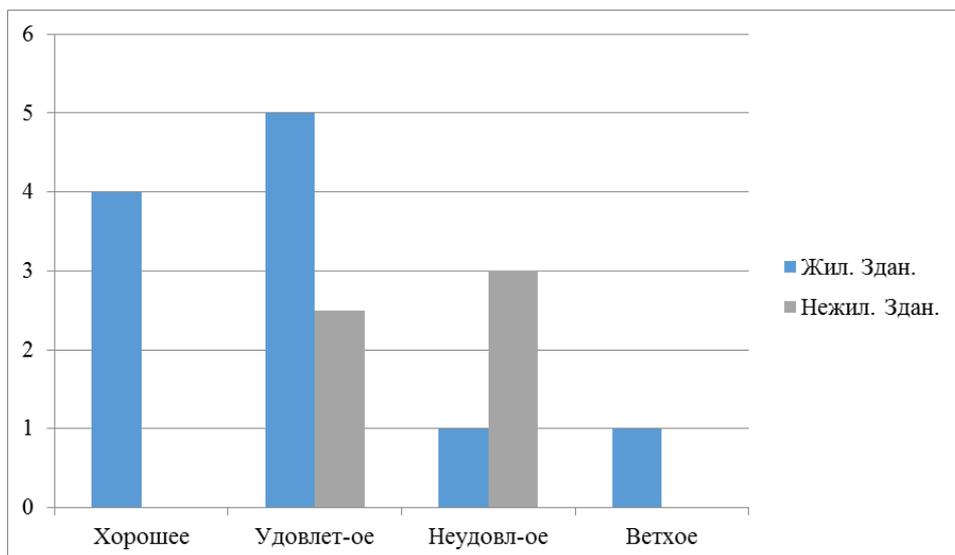


Рисунок 4 –Оценка фактического износа зданий

Главным объектом исследования является жилой дом (общежитие), который находится по адресу: ул. Муравленко 1 7.

Была дана ориентировочная оценка фактического износа жилого здания:

Физический износ данного сооружения составляет 21-40%.

.Оценка технического состояния –удовлетворительное.

.Состояние несменяемых конструкций зданий - повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

.Состояние внутренних конструктивных элементов - полы и потолки ровные. На ступенях лестниц небольшие повреждения. Окна и двери открываются с некоторым усилием.

.Примерная стоимость ремонта от восстановительной стоимости - 12-36%.

Была определена степень морального износа здания по ориентировочным показателям.

1.Износ 26-35%.

2.Краткая характеристика жилого здания: планировка в основном регулярная, но неудобная для посемейного заселения; средняя жилая площадь квартир до 65 м<sup>2</sup>; отсутствуют некоторые виды благоустройства (мусоропровод);

Все здания необходимо оценивать по определённым критериям,разбивая их на уровни. В таблице 8 приведён такой пример оценки исследуемого здания (сооружения).

Таблица 8. –Критерии,характеризующие здание и его сооружение

Индекс уровня оценки	Наименование критерия (фактора)	Индекс критерия и его физический смысл
Е	Общая приведенная площадь здания	Критические значения показателя Д принимают на основе анализа проектов реконструкции застройки, капитального ремонта зданий и эффективности их технической эксплуатации
З	Виды планировки квартир в здании	З2 –то же, но без некоторых элементов благоустройства, её возможно приспособить к современным комфортным требованиям; З3–планировка многоквартирными квартирами, недостаточно регулярная или хаотическая, трудно приспособляемая к современным требованиям комфорта к современным жилищам

### Заключение

Завершающим этапом работы является ответ на поставленные задачи.

- были изучены основы классификации объектов недвижимости;
- дана характеристика обследуемой территории;
- проведена характеристика типологии зданий по функциональному назначению;
- была дана характеристика по типологическим признакам земельному участку, жилому зданию, обособленному водному объекту, лесов и многолетних насаждений;
- проведено обследование территории и выполнена оценка качества здания.

Предметом исследования являлось основное содержание типологии объектов недвижимости. На территории микрорайона рассмотрены отдельные здания, земельные участки, обособленные водные объекты и участки недр по типологическим признакам. Все данные занесены в таблицы. Изучены основы классификации объектов недвижимости.

Так же заполнен кадастровый и технический паспорт здания, кадастровый паспорт земельного участка и кадастровый паспорт помещения.

## Литература

### Основная литература

1. **Российская Федерация. Конституция (1993).** Конституция Российской Федерации: офиц. текст. – М.: Маркетинг, 2001. – 39, [1] с. ; 20 см. – 10000 экз. – ISBN 5-94462-025-0.
2. **Российская Федерация. Законы.** Земельный кодекс : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г.: одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 г. : по состоянию 23 июля 2013 г.]. – М.: Лань, 2012. – 60 с.
3. **Российская Федерация. Законы.** Гражданский кодекс: федер. закон : [принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.: по состоянию 23 июля 2013 г.] // Полный сборник кодексов Российской Федерации. - М.: Омега-Л, 2005- С.5-188.
4. **Российская Федерация. Законы.** О государственном кадастре недвижимости: федер. закон: [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г.: одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г. : по состоянию 23 июля 2013 г.]. г.
5. **Российская Федерация. Законы.** О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г.: одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г. : по состоянию 2 ноября 2013 г.].
6. **СНиП 3.03.01-87** Несущие и ограждающие конструкции– Взамен СНиП III-15-76; СН 383-67; СНиП III-16-80; СН 420-71; СНиП III-18-75; СНиП III-17-78; СНиП III-19-76; СН 393-78; введ. 1988-06-01.
7. **СНиП 2.08.02-89\*** Общественные здания и сооружения– взамен СНиП 2.08.02-85; введ. 1990-01-01.
8. **СНиП 3.02.01-87** Земляные сооружения, основания и фундаменты– взамен СНиП 3.02.01-83\*; СНиП III-8-76; СН 536-81; введ. 1988-06-01.
9. **СНиП 31-03-2001** Производственные здания – взамен СНиП 2.09.02-85\*; введ. 2002-01-01.
10. **СНиП II-97-76** Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий– взамен СНиП II-Н.1-70; введ. 1978-01-01.
11. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации. Принят 12 апреля 2006г. №74-ФЗ.
12. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации. Принят 8 ноября 2006г. №200-ФЗ.
13. Российская Федерация. Законы. О недрах. Принят 21 февраля 1992г. №2395.

### *Дополнительная литература*

1. **Боголюбов, С.А.** Все о земельных отношениях: учеб.-практич. пособие [Текст] / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова. – М.: Проспект, 2010. – 656 с.
2. **Варламов, А.А.** Государственный кадастр недвижимости [Текст]: Учебное пособие / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, С.И. Комаров. – М.: ГУЗ, 2011. – 240 с.
3. **Варламов, А.А.** Земельный кадастр. В 6 тт. Т. 1: Теоретические основы государственного земельного кадастра [Текст] / А.А. Варламов. – М.: Издательство: КолосС, 2007. - 383 с.
4. **Варламов, А.А.** Земельный кадастр. В 6 тт. Т. 2: Управление земельными ресурсами [Текст] / А.А. Варламов. – М.: Издательство: КолосС, 2005. - 528 с.
5. **Варламов, А.А.** Земельный кадастр. В 6 тт. Т. 3: Государственные регистрация и учет земель [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Издательство: КолосС, 2007. - 528 с.
6. **Варламов А.А.** Земельный кадастр. В 6 тт. Т. 6: Географические и земельные информационные системы [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Издательство: КолосС, 2006. - 400 с.
7. **Васильев, А.Н.** Автоматизация кадастровых технологий с применением геоинформационных систем: Учебное пособие [Текст] / А.Н. Васильев, А.А. Царенко, И.В. Шмидт – Саратов, 2011. - 205с.
8. **Горемыкин, А.В.** Экономика недвижимости: учебник. 6-е изд., перераб. и доп. [Текст] / А.В. Горемыкин. – М.: Юрайт, 2012. – 928 с.
9. **Золотова, Е.В.** Основы кадастра. Территориальные информационные системы [Текст] / Е.В. Золотова. – М.: Издательство: Фонд "Мир", Академический Проект, 2012. – 316 с. – ISBN 978-5-8291-1404-6 (Академический проект).
10. **Золотова, Е.В.** Градостроительный кадастр с основами геодезии: Учеб. для вузов: Спец. «Архитектура» [Текст] / Е.В. Золотова, Р.Н. Скогорева. – М.: «Архитектура-С», 2009. – 176 с.: ил
11. **Петрушина, М.И.** Энциклопедия кадастрового инженера [Текст] / М.И. Петрушина, В.С. Кислов, А.Д. Маляр, С.Н. Волков, Т.В. Красулина, Е.В. Швайковская. – М.: Кадастр недвижимости, 2007. – 656 с.
12. **Севостьянов, А.В.** Типология объектов недвижимости. Учебник для студентов учреждений высшего профессионального образования. Гриф УМО вузов России [Текст] / А.В. Севостьянов, И.А. Синянский, В.А. Севостьянов. – М.: Академия, 2013. – 320 с.
13. **Синянский, И.А.** Типология зданий и сооружений (6-е изд., стер.) учеб. пособие [Текст] / И.А. Синянский. – М.: Издательство Художественная литература, 2013. – 224 с.

14. Смирнова М.А. Типология объектов недвижимости. Методические указания для проведения семинарских занятий. М.: ГУЗ, 2005.

15. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие [Текст] / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов. – СПб.: Проспект Науки, 2011. – 272 с.

### *Журналы и электронные ресурсы*

1. Вестник Росреестра (Кадастровый вестник): информ.-аналит. журн. [Текст] / официальное издание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: информ.-аналит. журн. [Текст] / Издательский Дом "ПАНОРАМА".

3. Кадастр недвижимости: информ.-аналит. журн. / официальное издание НП «Кадастровые инженеры».

4. Официальный сайт «Геокад» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.geocad.ru>, свободный.

5. Официальный сайт ГИС-Ассоциация [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gisa.ru>, свободный.

6. Официальный сайт Некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.roskadastre.ru>, свободный.

7. Официальный сайт Некоммерческой организации «Российская ассоциация частных землемеров» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rachz.ru>, свободный.

8. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), свободный.

9. Официальный сайт ФГУП «ГОСГИСЦЕНТР» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ggc.ru>, свободный.

Дёмина О.Н.

Учебно-методическое пособие для практических и самостоятельных работ по дисциплине «Типология объектов недвижимости»

2-е изд. доп. и перераб

Компьютерная вёрстка: Дёмина О.Н.

---

Подписано к печати. 16.09.15 г. Формат 60x84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Бумага офсетная. Усл. п. л. 4,18 , Тираж 10 экз. Изд. №14905пек

---

Издательство Брянского государственного аграрного университета

243365 Брянская обл., Выгоничский район., с.Кокино,

ФГОУ ВО «Брянский ГАУ».