

ЛЕКЦИЯ 1

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Содержание, цели и задачи ТИИПХНИ
2. Объекты ТИИПХНИ
3. Субъекты ТИИПХНИ
4. Исторические аспекты формирования процесса инвентаризации недвижимости и органов, осуществляющих ТИИПХНИ на территории РБ

1. Содержание, цели и задачи ТИИПХНИ

Инвентаризация – составление описи имущества; периодическая проверка объектов на местности и формирование документов, составленным по данным в результате обследования объектов недвижимости, имущества.

Техническая инвентаризация недвижимого имущества – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре;

Проверка характеристик недвижимого имущества – обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверка соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Цели инвентаризации:

- 1) Обеспечение полной объективной информации органов государственной власти, контролирующей осуществление капитального строительства.
- 2) Формирование обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства.
- 3) Обеспечение достоверных сведений о налоговой базе.
- 4) Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
- 5) Сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для государственного статистического учета.

Задачи инвентаризации:

- 1) Определение основного строения, образующего объект инвентаризации, и определение его назначения.
- 2) Определение вспомогательного, служебного строения в составе объекта.
- 3) Съёмка земельного участка и установление планового положения строений.
- 4) Измерение и графическая фиксация конструктивных и функциональных частей основного строения.
- 5) Определение технического состояния и физического износа объекта.
- 6) Определение технических показателей для составления государственной статистической отчетности.
- 7) Уточнение балансовой, восстановительной или действительной стоимости.
- 8) Регистрация правовых документов, устанавливающих владельцев.
- 9) Составление инвентарного дела на объект недвижимого имущества.

10) Документальное отражение основных характеристик технического состояния и принадлежности объекта недвижимости.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик осуществляются на основании следующих нормативных правовых актов:

1. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

2. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 «Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий».

2. Объекты ТИИПХНИ

Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик:

капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением капитальных строений, которые в результате деятельности человека, износа, пожара, других стихийных бедствий или иного вредного воздействия находятся в аварийном состоянии либо грозят обвалом и (или) в которых отсутствуют конструктивные элементы, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления планов и определения технических характеристик (площадей, объемов и других характеристик) капитальных строений (далее – разрушенное (поврежденное) капитальное строение);

незавершенных законсервированных капитальных строений;

изолированных помещений, в том числе жилых;

машино-мест.

Объектом технической инвентаризации может также являться незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

незавершенное законсервированное капитальное строение – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута,

назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

машино-место – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений.

Для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходима совокупность следующих признаков:

здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство, переустройство, перепланировку (далее – проектная документация), если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений – основания сооружения или являются подземными;

здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до 1 января 1992 г., а также садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества для этих целей) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с законодательством;

здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, разрешению на строительство объекта или решению об изъятии и предоставлении земельного участка государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией;

здание, сооружение невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, то есть если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

В общем можно выделить основные признаки объекта инвентаризации:

- 1) Единство неразрывности территории,
- 2) наличие основного строения,
- 3) единство учётной стоимости,
- 4) единство владения, т. е. совокупность лиц, отвечающих за техническое состояние объектов, рассматривается как единое лицо и отношение регистрируются договором,
- 5) единство даты инвентаризация,
- 6) конкретность назначения,
- 7) единство конструктивных и функциональных частей.

3. Субъекты ТИИПХНИ

Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся республиканской или территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимого имущества выделена система органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимого имущества:

- 1) специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь,
- 2) республиканская организация по государственной регистрации – Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство",
- 3) Территориальные организации по государственной регистрации.

Заказчиком проведения технической инвентаризации или проверки характеристик является собственник недвижимого имущества, обладатель иных прав в отношении недвижимого имущества, кандидат в правообладатели, наниматель объекта недвижимого имущества или его части, жилищно-эксплуатационная организация, осуществляющая обслуживание жилого дома, организация, осуществляющая оценку и реализацию недвижимого имущества, обращенного в доход государства, заказчик строительства, застройщик, товарищество собственников, организация граждан-застройщиков, лицо, которому предоставляется земельный участок на основании решения о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, местный исполнительный и распорядительный орган (далее – исполком), судебный исполнитель.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества осуществляются по заказу на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества (далее, если не указано иное, – заказ на выполнение работ), поданному заказчиком:

в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся на территории регистрационного округа, – территориальной организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность по месту нахождения объектов недвижимого имущества, либо по согласованию с такой организацией иной территориальной или республиканской организацией по государственной регистрации. Организации по государственной регистрации при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества для осуществления отдельных видов работ, за исключением составления итоговых технических документов (технических паспортов, ведомостей технических характеристик, актов о гибели (уничтожении) объектов недвижимого имущества и иных технических документов, подготовленных на основании заказа на выполнение работ), могут привлекать на договорной основе организации, подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь;

в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории более чем одного регистрационного округа, – республиканской организацией по государственной регистрации либо территориальной организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность по месту нахождения части объекта недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, по указанию республиканской организации по государственной регистрации;

в отношении производственно-технологических комплексов – республиканской организацией по государственной регистрации.

4. Исторические аспекты формирования процесса инвентаризации недвижимости и органов, осуществляющих ТИИПХНИ на территории РБ

Первое упоминание о развитии государственного технического учета относится к 1275 г., когда Великий князь Василий Ярославович предпринял попытку инвентаризации земель. Однако только в 1556 г. была проведена повсеместная опись земель на основании первой государственной инструкции, созданной 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным и содержащей правила определения площадей и порядок их описания. И лишь через два столетия началось проведение «генерального межевания земель», которое продолжалось около 90 лет. В конце XIX века была проведена повторная перепись, ставшая отправной точкой более современного подхода к инвентаризации зданий.

В начале XX века начались работы по инвентаризации городских земель, но из-за недостатка денежных средств были прекращены. Повторная попытка в 1914 г. также была прекращена вследствие начавшейся Первой Мировой войны.

После октябрьской революции БТИ были переданы под руководство НКВД, где было создано специальное отделение коммунального хозяйства, а тремя годами позднее – и Главное управление. К 1927 году было разработано специальное Положение о правилах и порядке проведения инвентаризации, где была предусмотрена единая система по проведению пересчета имущества.

В 1930 году функции ГУКХ НКВД, в системе которого действовали организации технической инвентаризации, были переданы созданному при СНК Главному управлению коммунального хозяйства. С 1931 года эти функции перешли к созданному Наркомату коммунального хозяйства, преобразованному в 1946 году в соответствующее Министерство.

Первые инвентаризационные технические бюро на территории Беларуси образуются в 1930-е гг. Основной их задачей была переписка и установка на учёт почти всех структур и элементов городского хозяйства.

В период Великой Отечественной войны и Временной оккупации территорий БССР немецко-фашистскими захватчиками была уничтожена вся инвентаризационно-техническая документация, которая была создана в довоенные годы. Сразу же после окончания военных действий на территории Белорусской республики началось восстановление народного хозяйства. Для возобновления работ по технической инвентаризации основных фондов городского хозяйства Совет Министров БССР обязал исполкомы местных Советов провести в городах и городских поселениях БССР техническую инвентаризацию городских земель, домового фонда объектов городского благоустройства, коммунальных предприятий и др. В результате этой работы были составлены реестровые книги. Также в этот период бюро по технической инвентаризации получило полномочия выдавать регистрационные удостоверения тем собственникам, у которых отсутствовали правоустанавливающие документы, но имелись "косвенные" подтверждения его права на строение.

Начиная с 1946 г. государственный учет основных фондов городского хозяйства, включая и жилой фонд городов, был возложен решениями правительства на службы технической инвентаризации. Позднее, в соответствии с Постановлением Совета Министров БССР от 30 мая 1979 г. № 179 были созданы объединенные бюро технической инвентаризации в областях и г. Минске, на которые были возложены функции по обеспечению организационного и методологического руководства городскими и межгородскими бюро, дальнейшему развитию и совершенствованию технической инвентаризации и учету основных фондов городского хозяйства республики. После вступления в силу в 1999 г. нового Гражданского кодекса Республики Беларусь объединения прошли перерегистрацию и стали

называться областными унитарными предприятиями «Регистрация и техническая инвентаризация недвижимости».

После принятия Закона о государственной регистрации и Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2002 г. № 603 «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» в Республике Беларусь была сформирована система организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним:

1. специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним — Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (ранее — Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь);

2. республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним — научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»;

3. территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии со статьей 12 Закона о государственной регистрации специально уполномоченный орган государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.