

ЛЕКЦИЯ 2

КЛАССИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

1. Классификация объектов для технической инвентаризации

2. Введение классификаторов для технической инвентаризации

3. Порядок присвоения инвентарного номера

1. Классификация объектов для технической инвентаризации

Недвижимое имущество – это совокупность объектов недвижимости, объединенных единой правовой принадлежностью кому-либо.

Классификация объектов – это распределение объектов недвижимости на их подмножества в соответствии с признаками и методами.

Объекты – элементы изучения множества.

Признаки – существенные и важные свойства и характеристики объекта, которые служат основой для их группировки.

Классификация недвижимого имущества:

- 1) Виды недвижимого имущества;
- 2) Делимое/неделимое имущество;
- 3) Обычное/режимообразующее имущество;
- 4) Подземные/надземные объекты;
- 5) Свободное и ограниченное в гражданском обороте имущество;
- 6) Жилое/нежилое имущество;
- 7) Зарегистрированное/незарегистрированное имущество.

Виды недвижимого имущества: недвижимость классифицируется в соответствии с определениями различных объектов недвижимого имущества, приведенными в Законе о государственной регистрации.

Делимое/неделимое имущество: рассматривается физическая и правовая делимость. В качестве основного признака делимости может рассматриваться сохранение вещью после раздела своих свойств. Вещь, разделение которой в натуре не возможно без изменения ее свойств – неделима. Правовая делимость рассматривается при разделе имущества в общей собственности, так как она предопределяет долевой характер обязательств множества лиц.

Обычное/режимообразующее: объекты, порядок использования которых регулируется нормами, правилами, особым порядком использования (инженерные сети, геодезические пункты, охранные зоны). Обычные объекты – не являющиеся режимообразующими.

Подземное и надземное: определяется по признаку капитального строения (его расположения). Объекты подземного имущества, обычно, – сооружения. Как правило, подземные объекты отличаются отсутствием необходимости предоставлять земельные участки для их эксплуатации.

Свободное и ограниченное в гражданском обороте: часть объектов недвижимого имущества имеет ограничения в гражданском обороте (объекты исторического и культурного наследия, инженерной инфраструктуры, трубопроводы – только в государственной собственности). Рассматриваемое ограничение не исключает вывод этих объектов из гражданского оборота. Земельным законодательством устанавливаются ограничения по кругу правообладателей, порядку предоставления и изъятию.

Жилое/нежилое: –к объектам жилой недвижимости относят капитальные строения, изолированные помещения, предназначенные для постоянного нахождения в них людей. К жилым объектам применяется номенклатура, характеризующая свойства объекта.

Классы жилых объектов подразделяются по признакам:

- по назначению;
- по числу квартир;
- этажности;
- наличию приквартирных участков;

Зарегистрированное/незарегистрированное: из-за разграничения нормативно-правовыми актами административных процедур в зависимости от того, эксплуатировалось ли капитальное строение, изолированное помещение до вступления в силу Закона о государственной регистрации.

2. Ведение классификаторов для технической инвентаризации

Основой программного комплекса РИ, равно как и других информационных ресурсов, являются справочники и классификаторы информации, обеспечивающие единообразие записей в информационном ресурсе, что в последующем упрощает поиск и предоставление из него различной информации. Базовыми являются следующие классификаторы автоматизированной системы ведения реестра характеристик недвижимого имущества:

1. Классификатор «Объекты инвентаризации и их технические характеристики»;
2. Классификатор «Составные элементы объектов недвижимого имущества и их технические характеристики»;
3. Классификатор «Технические характеристики объектов недвижимого имущества»;
4. Классификатор «Назначения помещений»;
5. Классификатор «Вид стоимости».

1. Классификатор «Объекты инвентаризации и их технические характеристики» утвержден приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 29 декабря 2016 г. № 480.

Структура кода имеет следующий вид: XXX – указание на вид объекта инвентаризации. Всего в классификаторе имеется 39 объектов технической инвентаризации. Среди основных можно назвать: здание; многоквартирный, блокированный жилой дом; изолированное помещение; квартира в блокированном жилом доме; индивидуальный капитальный гараж; машино-место; Незавершенное законсервированное капитальное строение; Садовый домик (дача); Индивидуальный изолированный гараж. Остальные объекты в классификаторе являются различного рода площадными и линейными сооружениями (Водопроводная сеть; Магистральный трубопровод; Мостовое сооружение и другие). В отношении каждого объекта инвентаризации в классификаторе приведены Обязательная характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника), а также Дополнительная характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника).

2. Классификатор «Составные элементы объектов недвижимого имущества и их технические характеристики» утвержден приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 29 декабря 2016 г. № 480.

Структура кода имеет следующий вид:

XXX00000 – указание на вид объекта инвентаризации;

XXXXXX00 – указание на составной элемент объекта недвижимого имущества, подлежащий самостоятельному техническому описанию;

XXXXXXXX – указание на часть составного элемента объекта недвижимого имущества, подлежащий самостоятельному техническому описанию.

В классификаторе приведены код, составной элемент объекта недвижимого имущества, обязательная техническая характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника), дополнительная техническая характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника). Так, например, для объекта, являющегося основным строением, классификатором предусмотрено получение информации о таких конструктивных элементах, как фундамент, наружные стены, внутренние стены, перегородки, перекрытия, крыша (кровля), полы, окна, двери, ворота, наружная отделка стен, внутренняя отделка, прочие, а также о таких инженерных системах, как холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, ванна, душ, электроснабжение, подключение электроплит, газоснабжение, вентиляция, мусоропровод, лифты и иные системы.

3. Классификатор «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» утвержден приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 29 декабря 2016 г. № 480.

Структура кода: XXX – указание на вид технической характеристики объекта недвижимого имущества.

Всего в классификаторе приведены 372 технических характеристики, по каждой из которых приведены код, характеристика, единица измерения и тип данных. Так, например, наружная площадь имеет код 7, измеряется в квадратных метрах и может принимать значения целых чисел от 0 до 999 999.

4. Классификатор «Назначения помещений» утвержден приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 29 декабря 2016 г. № 480.

Всего в классификаторе приведены 40 различных назначений, по каждому из которых приведен 5-значный код, наименование, сокращенное наименование и описание. Так, например, Помещение в квартире, жилом доме имеет код 10100, сокращенное наименование "жил." и описание "Помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома".

5. Классификатор «Вид стоимости» утвержден приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 10 августа 2017 г. № 227.

Структура кода: XX – указание на вид стоимости.

Всего в классификаторе приведены 24 вида стоимости, по каждой из которых приведен код, наименование, описание, источник сведений (документ), нормативное регулирование. Так, например, рыночной стоимости соответствует код 01, описание "Представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. Может определяться в наиболее эффективном и текущем использовании.", источник сведений "заключение (отчет) об оценке)", нормативное регулирование " СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержденный и введенный в действие постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 13 января 2017 г. № 4".

3. Порядок присвоения инвентарного номера

Инвентарный номер – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, сохраняемый в течение всего периода существования капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места.

Инвентарный номер относится к основным данным объекта недвижимого имущества вместе с назначением, местонахождением, площадью и (или) другими размерами объектов недвижимого имущества.

Инвентарный номер присваивается объекту недвижимого имущества регистратором республиканской или территориальной организации по государственной регистрации при государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества.

Инвентарный номер объекта на территории одного регистрационного округа состоит из кода республиканской или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества или её обособленного структурного подразделения, в котором производилась присвоение инвентарного номера. Код состоит из трех цифр, первая из которых обозначает порядковый номер территориальной организации по государственной регистрации, вторая – порядковый номер филиала, третья – порядковый номер бюро.

В структуру инвентарного номера включено обозначение вида объекта недвижимого имущества (С – капитальное строение, U – незавершенное капитальное строение, D – изолированное помещение или машино-место).

Также в структуру включён порядковый номер недвижимого имущества.

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества на территории более одного регистрационного округа определяется республиканской организации по государства регистрации недвижимого имущества.

Порядковые номера присваиваются в порядке возрастания, начиная с единицы, каждой организацией по государственной регистрации или её обособленным структурным подразделением.

Инвентарный номер указывается на титульном листе инвентарного дела, технического паспорта. Строка не заполняется, если технический паспорт составляется до государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества. Допускается указание кода организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения и обозначения вида объекта недвижимого имущества без указания его порядкового номера (например 110/С-).