

## ЛЕКЦИЯ 4

### ОБЩИЙ ПОРЯДОК И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ТИИПХНИ

**1. Общий порядок проведения работ по ТИИПХНИ (1.1 – организационные и подготовительные работы; 1.2 – полевые, камеральные работы, внутренний контроль и выдача итоговых технических документов)**

#### **2. Сроки проведения работ по ТИИПХНИ**

##### **1. Общий порядок проведения работ по ТИИПХНИ**

Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик недвижимого имущества включает следующие виды работ:

- организационные работы;
- подготовительные работы;
- полевые работы (при необходимости);
- камеральные работы;
- внутренний контроль работ;
- выдача итоговых технических документов.

Организационные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

1. прием заказа на выполнение работ и соответствующих документов;
2. определение состава работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
3. определение предварительных объема, стоимости и срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
4. заключение договора на выполнение работ (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);
5. проверка поступления в организацию по государственной регистрации оплаты (аванса) или наступление иных условий для начала выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
6. иные необходимые мероприятия и работы.

При проведении организационных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик дополнительно проводятся работы по:

- определению регистрационных округов, на территории которых находится объект технической инвентаризации, и установлению возможности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик организацией по государственной регистрации с учетом установленной законодательством подведомственности;
- определению состава приложений к итоговому техническому документу;
- определению способа формирования объекта недвижимого имущества (в качестве самостоятельного объекта, главной вещи и принадлежности и тому подобного).

Подготовительные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

1. определение состава специалистов по технической инвентаризации, выполняющих работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик (далее – исполнитель), и поручение им работы, проведение инструктажа (при необходимости);

2. истребование (запрос) непредставленных документов, необходимых для выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик (при необходимости);
3. изучение полученной и собранной документации, описывающей объекты недвижимого имущества (разрешительной документации, проектной документации, исполнительной документации, эксплуатационной документации, землеустроительной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта, иной документации), которая будет использована при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
4. изучение документов и данных реестра характеристик на аналогичные объекты недвижимого имущества (при необходимости);
5. изучение документов и данных реестра характеристик на объект недвижимого имущества (при проведении его проверки характеристик);
6. составление графика выполнения работ (при необходимости);
7. получение топографических материалов, координат и кроки пунктов геодезической сети (при необходимости);
8. подготовку основы абриса(ов);
9. согласование с заказчиком времени проведения полевых работ;
10. оформление документов, необходимых для проведения полевых работ (при необходимости);
11. проверку приборов, инструментов и оборудования, используемых при полевых работах;
12. иные необходимые мероприятия и работы.

При проведении подготовительных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружений дополнительно проводятся работы по:

- определению составных и конструктивных элементов сооружения и перечня технических характеристик, подлежащих описанию в документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества, к которой относятся итоговые технические документы, графические приложения (ситуационные планы, поэтажные планы, планы изолированных помещений и иные графические материалы), вспомогательные приложения (фотоприложения и иные приложения) и документы инвентарного дела (абрисы, акты обследований, формы инвентарных дел и другие документы, включенные в состав инвентарного дела) (далее – техническая документация);
- определению необходимых видов графических приложений (планы, схемы и тому подобное), составляемых для данного вида сооружения, его составных и конструктивных элементов;
- определению необходимых видов вспомогательных и дополнительных приложений, составляемых для данного вида сооружения, его составных и конструктивных элементов.

Полевые работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

1. проезд (выход) до места выполнения работ;
2. рекогносцировочный осмотр объекта недвижимого имущества и территории, используемой для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, в

отношении которого проводится техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик (далее – территория объекта);

3. сверку соответствия объекта недвижимого имущества и территории объекта с материалами исполнительной топогеодезической съемки (при ее наличии);
4. сверку соответствия объекта недвижимого имущества технической документации на него (при проведении проверки характеристик);
5. составление абриса(ов) и проведение съемки территории объекта либо ее корректировки (при наличии соответствующей территории);
6. составление абриса(ов) и измерение объекта недвижимого имущества;
7. обследование технического состояния объекта недвижимого имущества, его составных элементов, которые представляют собой для зданий – пристройку, мансардный этаж, цокольный этаж, подвальный этаж, технический этаж, технический чердак, техническое подполье и тому подобное, для сооружений – отдельное строение в составе сооружения либо его часть, отличающиеся от других частей по конструкции, материалам, времени постройки, архитектурно-планировочному решению, и принадлежностей с составлением соответствующих актов обследования;
8. фотографирование объекта недвижимого имущества и территории объекта;
9. визуальную сверку соответствия объекта недвижимого имущества его проектной документации (при ее наличии);
10. иные необходимые мероприятия и работы.

Камеральные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

1. присвоение, изменение, прекращение существования адреса объекта недвижимого имущества (при необходимости);
2. обработку результатов измерений объекта недвижимого имущества и съемки территории объекта (при ее выполнении), результатов обследования технического состояния объекта недвижимого имущества, его составных элементов и принадлежностей;
3. окончательное определение состава объекта недвижимого имущества;
4. окончательное определение способа формирования объекта недвижимого имущества;
5. составление необходимых графических приложений (ситуационных, поэтажных планов и тому подобного);
6. составление необходимых вспомогательных приложений (планов хозяйственных построек, фотоприложений и тому подобного);
7. проведение необходимых расчетов (подсчет площадей, объемов, протяженностей, высот и иных характеристик, определение физического износа) и описаний в соответствующих формах инвентарного дела;
8. отражение сведений о стоимости;
9. составление итогового технического документа;
10. внесение информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик;
11. составление расчета стоимости выполненных работ (при необходимости);
12. формирование инвентарного дела;
13. формирование итогового технического документа и приложений к нему (итоговой технической документации), подготовленных в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ, требованиями Инструкции и (или) иного законодательства;

14. подготовку технической документации для внутреннего контроля работ;
15. иные необходимые мероприятия и работы.

Внутренний контроль работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включает:

1. контроль выполненных работ исполнителем (самоконтроль);
2. контроль выполненных работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, выполняемых исполнителем (далее, если не предусмотрено иное, – должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ);
3. исправление (устранение) выявленных опечаток в словах, пропусков слов, цифр, ошибок в арифметических расчетах, неточностей и других ошибок, допущенных при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик (далее – ошибка) (при их наличии);
4. повторный контроль выполненных работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, на предмет исправления (устранения) выявленных ошибок;
5. подписание технической документации, проставление необходимых штампов и отметок;
6. иные необходимые мероприятия и работы;

Выдача итоговой технической документации заказчику или иному лицу осуществляется в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ.

## **2. Сроки проведения работ по ТИИПХНИ**

Течение установленного срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, иных работ, начинается на следующий рабочий день после подачи заказа на выполнение работ гражданином и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ или со дня заключения договора на выполнение работ с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ.

Срок выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик недвижимого имущества может быть продлен.

Если в состав объекта технической инвентаризации входят несколько капитальных строений (зданий, сооружений) или заказчиком подан заказ (заказы) на выполнение работ в отношении нескольких объектов технической инвентаризации, то при определении сроков выполнения работ данные объекты рассматриваются как составные объекты.

Размер составного объекта определяется по формуле

$$P = П + Л + О / 3 + В \times 15,$$

где P – размер, ед.;

П – площадь зданий и площадных сооружений, кв. м;

Л – протяженность линейных сооружений, м;

О – объем объемных сооружений, куб. м;

В – высота высотных сооружений, м.

В срок не более пятнадцати рабочих дней осуществляется техническая инвентаризация, проверка характеристик следующих объектов:

1. объектов недвижимого имущества площадью до 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений площадью до 1500 кв. м,
2. линейных сооружений протяженностью до 1500 м,
3. объемных сооружений объемом до 5000 куб. м,
4. высотных сооружений высотой до 100 м,
5. составных объектов размером до 1500 ед.,
6. предоставление сведений из реестра характеристик (за исключением специальной информации),
7. установление гибели (уничтожения) зданий, изолированных помещений и иных объектов недвижимого имущества,
8. предоставление сведений и документов из реестра характеристик,
9. внесение исправлений в документы реестра характеристик на основании осуществленной проверки характеристик,
10. составление итоговых технических документов без проведения проверки характеристик, за исключением составления справок о технических характеристиках приватизируемых квартир.

Выполнение указанных работ по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ осуществляется в срок не более трех рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – в срок не более пяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов технической инвентаризации, площадь которых превышает 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений площадью свыше 1500 кв. м, а также линейных сооружений протяженностью свыше 1500 м, объемных сооружений объемом свыше 5000 куб. м, высотных сооружений высотой свыше 100 м, составных объектов размером свыше 1500 ед., за исключением работ по технической инвентаризации многоквартирных жилых домов и составлению итоговых технических документов на них, осуществляются в срок, определенный в договоре на выполнение работ организацией по государственной регистрации исходя из предполагаемого объема и сложности работ, нормативов времени на их проведение и сроков исполнения обязательств, возникающих из заключенного договора на выполнение работ.

Срок выполнения работ в отношении вышеуказанных объектов по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ составляет не более десяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – не более двадцати рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация многоквартирных жилых домов с составлением итоговых технических документов на них осуществляется в срок не более тридцати календарных дней.

Срок выполнения работ в отношении объектов технической инвентаризации, площадь которых превышает 20 000 кв. м, за исключением технической инвентаризации многоквартирных жилых домов, по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ составляет не более двадцати рабочих дней (за исключением составления технических паспортов на многоквартирные жилые дома), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – не более тридцати рабочих дней (за исключением составления технических паспортов на многоквартирные жилые дома).

Если не требуется проведение полевых работ, то по волеизъявлению заказчика камеральные работы по технической инвентаризации могут быть проведены в течение одного дня с надбавкой 200 % к стоимости работ.