

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/glava-diploma/221660>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Кадастр и землеустройство (другое)

-

2 ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ

2.1 Особенности законодательного регулирования и правоприменительной практики технической инвентаризации и технического учета объектов капитального строительства.

Правительством РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Положение определяет порядок организации государственного техническо-го учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

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

- а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;
- б) формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
- в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;
- г) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;
- д) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

Техническая инвентаризация объектов капитального строительства подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства.

Государственный технический учет объектов капитального строительства подразделяется на первичный государственный технический учет и государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства.

Техническая инвентаризация и государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляются по заявлениям заинтересованных лиц.

Первичный государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. При осуществлении первичного государственного технического учета объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства осуществляется по результатам технической инвентаризации таких изменений.

По результатам технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития РФ.

Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее - ЕГР).

Первичный государственный технический учет объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду (как с расположенными в них помещениями, так и без таковых), введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., а также индивидуальных жилых домов, построенных после 1 марта 2008 г., на которые имеется проектная документация, осуществляется по выбору заявителя:

- по результатам первичной технической инвентаризации;
- без проведения первичной технической инвентаризации.

В целях осуществления первичного государственного технического учета объекта капитального строительства (без расположенных в нем помещений), не относящегося к жилищному фонду, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., без проведения первичной технической инвентаризации к заявлению о проведении данного учета прилагаются копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, оформляемый в со-ответствии с установленными требованиями к подготовке графической части со-ответствующего раздела проектной документации на такой объект капитального строительства, поэтажный план объекта капитального строительства с указанием размеров и экспликации помещений и ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, оформляемые в со-ответствии с установленными требованиями к подготовке графической части со-ответствующего раздела проектной документации на такой объект капитального строительства. В результате осуществления первичного государственного технического учета указанных выше объектов капитального строительства по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства и помещений.

На территориях субъектов РФ, в которых введены в действие правила ведения ЕГР, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях осуществления без проведения первичной технической инвентаризации первичного государственного технического учета объектов капитального строительства, указанных выше, а также помещений, расположенных в них, оформляются технические паспорта на основании сведений, содержащихся в документах, представленных заинтересованным лицом.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте. На основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется в установленном порядке ЕГР. Реестр ведется на бумажных и магнитных носителях. При наличии расхождения в сведениях, записанных на бумажных и магнитных носителях, используются сведения на бумажных носителях, если иное не установлено законодательством РФ.

Технические паспорта, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам капитального строительства, включая регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, образуют архивные фонды, которые относятся к государственной части Архивного фонда Российской Федерации и являются федеральной собственностью.

Подводя итоги, следует сказать, что согласно постановлению Правительства РФ № 921, объектами технического учета и технической инвентаризации являются объекты капитального строительства, к которым в соответствии с Градостроительным кодексом относятся здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Единицей технического учета и технической инвентаризации является инвентарный объект, в качестве которого может выступать:

- комплекс – совокупность зданий, хозяйственных строений и/или сооружений, связанных общими назначением и находящихся на обособленном земельном участке;
- отдельно расположенное здание (строение) или сооружение: объемное, высотное; линейное (коммуникации) передающих устройств; объект внешнего благоустройства;
- часть здания или сооружения;
- отдельное помещение;
- объекты незавершенные строительством.

Основным признаком инвентарного объекта является назначение, устанавливаемое из разрешительной документации на строительство этого объекта и/или акта ввода в эксплуатацию.

Наряду с основным, признаками инвентарного объекта служат:

- единство территории;

- технологическая или функциональная связь;
- наличие одного или нескольких строений основного назначения;
- единство учетной и балансовой стоимости;
- единство конструктивных и функциональных частей зданий;
- единство пользования и владения.

В целом, анализ практики и законодательства по рассматриваемому вопросу позволил сформировать перечень объектов недвижимости, подлежащих техническому учёту и технической инвентаризации:

1. Жилищный фонд, т. е. все жилые помещения, независимо от форм собственности, включая жилые помещения, пригодные для проживания, в строениях нежилого назначения.
2. Здания (части здания) и сооружения учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения:
 - здания и сооружения учреждений образования;
 - здания и сооружения учреждений здравоохранения;
 - здания и сооружения санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма;
 - здания и сооружения физкультурно-спортивных сооружений;
 - здания и сооружения культуры и искусства;
 - здания и сооружения торговли;
 - здания и сооружения общественного питания;
 - здания и сооружения коммунально-бытового обслуживания;
 - здания и сооружения организаций и учреждений управления;
 - здания и сооружения кредитно-финансовых учреждений;
 - здания и сооружения проектных и научных организаций;
 - здания и сооружения производственного назначения;
 - складские здания и сооружения.
3. Объекты внешнего благоустройства: проезды, площади, набережные и т. п.
4. Объекты зелёных насаждений: лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, личные и дворовые озеленённые территории, защитные зоны.
5. Объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водопровода, канализации, тепло- и энергоснабжения, связи и пр.
6. Объекты транспортной инфраструктуры: трамвайные пути, троллейбусные контактные сети, аэропорты, вокзалы, станции метро, железные и автомобильные дороги, мосты, тоннели, эстакады; сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств (гаражи, ангары) и пр.
7. Садовые и дачные дома и сооружения, включая хозяйственные постройки и сооружения.
8. Иные здания и сооружения – исторические памятники.

Различные по назначению объекты недвижимости имеют свои формы технических паспортов, так есть формы технических паспортов на нежилые здания, на объекты жилищного фонда, на сооружения дорожного хозяйства, на линии электропередач и т. д. Для комплекса зданий составляется сводный технический паспорт.

Обозначим наиболее значимые нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность по техническому учёту и инвентаризации объектов недвижимости.

Например, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017), согласно которому учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию. Можно выделить и Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятые Российским государственным союзом предприятий, организаций и объединений жилищно-коммунального хозяйства к введению в действие с 1 января 1991 года и которые не утратили свою силу и сейчас.

-

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/glava-diploma/221660>