

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Институт сервиса, туризма и дизайна (филиал) СКФУ в г. Пятигорске

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**  
по выполнению практических работ  
по дисциплине  
**«Типология объектов недвижимости»**

Направление подготовки 43.03.01 Сервис  
Направленность (профиль): «Сервис недвижимости»

Пятигорск 2020 г.

Методические указания по выполнению практических работ по дисциплине «Типология объектов недвижимости» рассмотрены и утверждены на заседании кафедры строительства (протокол №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.).

Зав. кафедрой «Строительство» \_\_\_\_\_ Щитов Д.В.

## Содержание

### Введение

1. Практическое занятие №1
2. Практическое занятие №2
3. Практическое занятие №3
4. Практическое занятие №4
5. Практическое занятие №5
6. Практическое занятие №6
7. Практическое занятие №7
8. Практическое занятие №8
9. Практическое занятие №9
10. Практическое занятие №10
11. Практическое занятие №11
12. Практическое занятие №12
13. Практическое занятие №13
14. Практическое занятие №14
15. Практическое занятие №15
16. Практическое занятие №16
17. Практическое занятие №17
18. Практическое занятие №18

## ВВЕДЕНИЕ

Учет объектов недвижимости невозможен без их четкой классификации. В связи с этим цель данной дисциплины:

— дать студентам представление об основных типах объектов недвижимости, принципах их типологии и классификации, правилах проведения технической инвентаризации.

Задачами освоения дисциплины являются:

– овладение культурой мышления, способностью к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей ее достижения;

– формирование способности использовать основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применять методы теоретического и экспериментального исследования;

– формирование способности использовать знание современных автоматизированных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации о земельных участках и объектах недвижимости;

– формирование способности использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Типология – научная классификация предметов или явлений по общности каких-либо признаков. Термины, относящиеся к недвижимости, возникли, когда возникла сама недвижимость, т. е. на заре человеческого рода. В каждом языке этих терминов было множество, и на определенном этапе развития общества возникла необходимость перейти к понятию «недвижимость» для обеспечения его однообразного толкования.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №1

### Тема 1 Общие понятия об объекте недвижимости, зданиях и сооружениях

**Цель:** Выполнить работы по технической инвентаризации жилых строений и жилых помещений

**Выполнение работы:**

1 Изучение теоретической части

Инвентарный объект как единица учета и статистического наблюдения характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

а) единством и неразрывностью территории. Площадь земельного участка (территории), выделенного для эксплуатации инвентарного объекта, является одной из характеристик инвентарного объекта и не является самостоятельным объектом учета;

б) наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

Инвентарный объект без основного строения не образуется, т.к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь.

В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения (несколько торговых зданий, несколько административных зданий и т.д.). Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь.

Основное строение может быть смежной конструктивной частью здания, отделенной от других конструктивных частей физическими границами (стеной, деформационно-осадочным швом) таким образом, что снос этой части не изменит смежных конструктивных частей и их функционального назначения. Если часть здания не удовлетворяет этим требованиям, то для выделения ее в отдельный инвентарный объект необходимо разработать проект и выполнить соответствующие строительные работы, позволяющие физическое разделение.

Условное разделение конструктивно единого здания на два основных строения неправомерно;

в) единством учетной (балансовой или иной контрольной) стоимости;

г) единством владения. Совокупность юридических и физических лиц, отвечающих за техническое состояние и соблюдение технических норм эксплуатации, рассматривается как единое лицо, отношения между участниками которого регулируются законом или договором;

д) конкретностью и единством даты инвентаризации. Инвентарный объект, рассматриваемый (в статике) на разные даты инвентаризации, физически не равен самому себе (как минимум - вследствие износа). Чем детальнее учет динамики возникающих изменений во времени, тем больше оснований для отождествления инвентарного объекта с самим собой на разные даты инвентаризации;

е) конкретностью назначения. При многоцелевом назначении совокупность функций рассматривается как единое целое (к примеру, помещение, имеющее ванную комнату, кухню, туалет, прихожую и комнаты для сна и отдыха, классифицируют как одноцелевое помещение - жилая квартира).

Неопределенность назначения устраняется единством условной учетной классификации.

Отдельно рассматриваемая функциональная часть или части (к примеру, "спортзал и обслуживающие его помещения первого этажа", или "квартиры второго этажа", или "квартира") инвентарного объекта не образуют.

Отдельно рассматриваемая конструктивная часть или части (к примеру, "фундамент", "стена", "пристроенное помещение", "встроенное помещение", "подъезд"), не удовлетворяющие требованиям, инвентарного объекта не образуют.

Инвентарный объект образуется единством его конструктивных (строительных) и функциональных частей.

Технологическое оборудование заводского изготовления (лифты, станки с фундаментами, котлы с фундаментами, газовые плиты, технологическая канализация и др. элементы, имеющие или имевшие технические паспорта изготовителя) в состав инвентарного объекта не входит.

Техническая инвентаризация и регистрация технологического оборудования производится в порядке, устанавливаемом органами надзора.

Стоимость технологического оборудования отражается в сметах, балансах и декларациях отдельно от стоимости строительной продукции.

Инвентарный объект определяется его границами и составом.

Границы подразделяются на физические и условные.

Граница физическая - искусственное сооружение (забор, стена, перекрытие), отделяющее друг от друга функциональные объемы или площади.

Граница приравнивается физической, если в разрывах между ее конструктивными элементами направление граничной линии, задаваемое плоскостями, линиями или совокупностью физических точек, не вызывает сомнений. Так, при наличии межевых знаков в виде столбов в контурных (поворотных) точках границы земельного участка и в предположении прямизны линии границы между столбами граница приравнивается физической.

В противном случае граница в разрывах становится условной.

По степени совпадения условных и физических границ они подразделяются на нормативные и фактические.

Нормативная граница определяется по совокупности признаков, указанных в законодательных или нормативных документах (проекте, землеотводных документах, решении местного Совета, суда и др.). Нормативные границы отражаются в инвентаризационно-технических

документах в обязательном порядке, как физические, так и условные. При наличии споров между владельцами о границах физическая или условная граница становится спорной, что должно отражаться в инвентарных планах текстовой записью и условными знаками.

Фактические границы изменчивы и фиксируются в инвентаризационно-технической документации (как физические, так и условные) на конкретную дату инвентаризации. Положение границ в период между инвентаризациями в документах БТИ не отражается.

Состав строений и сооружений инвентарного объекта, а также состав помещений, входящих в основное строение, отражается в инвентарной документации в соответствии с назначением, указанным в чертежах (исполнительных рабочих чертежах строительной организации или инвентарных планах, разработанных БТИ), на основе которых было принято решение о приемке объекта в эксплуатацию или решение исполкома местного Совета народных депутатов о регистрации объекта.

Классификация строений и помещений по объемно-планировочным признакам (встроенное, пристроенное, изолированное и др.) не является обязательной и производится на основе графических материалов инвентаризации с учетом формулировок, принятых в действующих строительных нормах и правилах.

При ликвидации части проектных конструкций, устройстве дополнительных, самовольном изменении проектного соотношения или положения конструктивных элементов (перепланировка, замена материалов, пристройка, заделка или устройство не предусмотренных проектом проемов и другие физические преобразования), ставящих под сомнение возможность использования помещения по проектному назначению, вызывающей споры совладельцев, жалобы пользователей, а также при наличии неисполненных предписаний надзорных органов (СЭС, пожарного надзора, органов архитектуры и др.) первоначальная проектная классификация строений и помещений теряет силу и подлежит утверждению в порядке, устанавливаемом исполкомом местного Совета народных депутатов.

До утверждения нового назначения строений (помещений) их классификация по назначению в инвентарной документации указывается со слов владельца (владельцев) и рассматривается как учетно-техническая.

При возникновении споров между совладельцами о назначении переоборудованных строений (помещений) временная учетно-техническая классификация устанавливается БТИ на основании требований действующих строительных норм и правил.

Классификация отдельных конструктивных и функциональных частей зданий и сооружений по важности их использования по тому или иному назначению ("основная площадь", "вспомогательная площадь" и др.) задачей технической инвентаризации не является.

Классификация служебных зданий и сооружений (принадлежностей), входящих в состав инвентарного объекта, производится

аналогично классификации зданий и сооружений, по экспликации, входящей в состав исполнительной или инвентарной документации, на основе которых принималось решение о приемке в эксплуатацию или решение о регистрации инвентарного объекта.

При отсутствии такой экспликации, а также в случае возведения строений, не требующих сдачи в эксплуатацию по акту приемочной комиссии или иному органу, классификация производится в порядке, устанавливаемом местным Советом народных депутатов.

(Классификация подобных строений, отдельных помещений и других функциональных частей по назначению может производиться межведомственной комиссией исполкома районного (городского) Совета народных депутатов с участием представителей службы архитектуры, СЭС, пожарной инспекции и БТИ.)

Классификация конструктивных частей и элементов одноцелевого назначения (т.е. имеющих лишь одно функциональное свойство, таких как "ограда", "колодец", "выгреб", "погреб", "фундамент", "стена" и пр.) производится БТИ самостоятельно.

Классификация помещений, комнат и других функциональных частей (объемов, площадей) здания по назначению должна производиться по экспликации к исполнительным чертежам (инвентарным планам), на основании которых принималось решение о приемке здания в эксплуатацию или решение местного Совета народных депутатов о регистрации инвентарного объекта.

При отсутствии подобной экспликации классификация проводится по аналогии с классификацией служебных строений и сооружений.

До принятия решения о классификации помещений и комнат по назначению в порядке, установленном местным Советом народных депутатов, БТИ обязано дать учетно-техническую классификацию со слов владельца инвентарного объекта, какой бы противоречивой (или неправомерной) она не представлялась.

При классификации помещений по назначению БТИ и владельцы должны принимать во внимание следующие понятия, принятые в техническом учете:

- помещение - это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов. В составе помещений могут быть комнаты целевого назначения (комната-ванная, комната-прихожая, комната-кухня, комната для отдыха и др.);

- комната - это часть здания, сооружения, строения или помещения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, направления которых в разрывах однозначно намечаются конструкциями, а размеры разрывов в плане или по высоте не превышают действующих норм.

Комната - неделимая функциональная часть.

Классификация зданий, сооружений, строений, помещений и комнат по фактическому использованию задачей технической инвентаризации не является. Контроль пользователей осуществляется надзорными органами (службой главного архитектора, СЭС, налоговой инспекцией и др.) или владельцем.

(По отдельному договору с владельцем или надзорными органами (на предмет контроля использования зданий и помещений) БТИ может осуществлять контроль пользования в порядке, оговоренном в договоре.)

Использование зданий и помещений по тому или иному назначению, кроме установленного нормами, в инвентаризационно-технической документации не отражается.

## 2.Выполнение практической части

При заданных целях инвентаризации состав работ зависит от полноты и качества имеющейся исполнительной и инвентаризационно-технической документации, а также от количества и качества изменений, происшедших с момента проведения предыдущего обследования или инвентаризации.

Комплекс работ, выполняемых по данному инвентарному объекту впервые (при приемке на баланс от заказчика или подрядчика, при проведении технической инвентаризации ранее не обследованных объектов и др.), называется паспортизацией.

Комплекс работ, выполняемых периодически, в плановом порядке, называется текущей инвентаризацией.

Комплекс работ, выполняемых эпизодически и без соблюдения сроков периодичности, называется обследованием.

По организационно-технологическому признаку инвентаризационные работы подразделяются на полевые и камеральные.

Работы, выполняемые в натуре (съемочно-замерные, техническое обследование, проведение мероприятий по уточнению принадлежности объекта), относятся к полевым.

Работы по обработке полевых материалов, их оформлению, хранению и выдаче инвентаризационных документов относятся к камеральным.

Полный комплекс инвентаризационно-технических работ включает в себя:

подготовительные работы; съемочно-замерочные работы по определению местоположения инвентарного объекта и объемно-планировочных решений основного строения; техническое обследование основного строения, служебных строений и сооружений; мероприятия по выявлению лица (лиц), ответственных по закону или договору за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации; вычерчивание инвентарного плана, поэтажных планов основного строения и другой графической документации, фиксирующей объемно-планировочное расположение его конструктивных элементов; расчет фактического физического износа инвентарного объекта и его однородных

конструктивных частей; расчет восстановительной и действительной стоимости инвентарного объекта и его однородных конструктивных частей;

подготовка проекта решения исполкома местного Совета народных депутатов о регистрации инвентарного объекта; регистрация объекта при положительном решении исполкома (Решение исполкома местного Совета не требуется, если инвентарный объект имеет нормативные границы, нормативную классификацию (назначение), нормативный адрес, нормативно-техническое состояние и законного владельца.); составление (переработка, корректировка) технического паспорта инвентарного объекта с оформлением необходимых приложений; формирование инвентарного дела, организация обслуживания органов управления и владельцев по представлению инвентаризационно-технической информации. В ходе подготовительных работ изучаются: имеющаяся в наличии исполнительная документация; документы предшествующих инвентаризаций; документы о составе инвентарного объекта; документы о границах инвентарного объекта;

сведения и документы о проведенных ремонтных работах и их результатах;

состав изменений, происшедших с момента последней инвентаризации.

В ходе подготовительных работ должен быть однозначно определен инвентарный объект как целое (границы земельного участка, выделенного для строительства или эксплуатации инвентарного объекта, основное строение, для строительства или эксплуатации которого выделялся земельный участок, состав инвентарного объекта, владелец инвентарного объекта (лицо, отвечающее за его техническое состояние и эксплуатацию объекта по закону или договору)).

Проведение паспортизации или текущей инвентаризации объекта, без однозначного определения и выявления его как инвентарного, неправомерно.

В ходе подготовительных работ рекомендуется:

составить эскиз инвентарного плана объекта (абрис без цифр промеров);

заготовить выкопировки поэтажных планов (из исполнительной документации или плана, составленного при предыдущей инвентаризации), без указания цифр промеров; составить ведомость инвентаризационно-технических работ, подлежащих выполнению, определить порядок и последовательность работ, составить график; уточнить перечень признаков износа, подлежащих фиксации, согласовать условные знаки по их обозначению в акте обследования; заготовить необходимое количество бланков актов технического обследования; приобщить к делу справку владельца об учетной стоимости (балансовой или иной) инвентарного объекта на дату, наиболее близкую к моменту начала инвентаризации; снять копии правовых документов, устанавливающих лиц, ответственных за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации.

Техническая инвентаризация должна проводиться в присутствии лица (или его полномочных представителей), ответственного за техническое состояние объекта и соблюдение технических норм эксплуатации.

Перед началом работ производится инструктаж по технике безопасности.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №2

### Тема 2 . Типология гражданских зданий.

**Цель:** Составить реестр объектов недвижимости на муниципальное образование

**Выполнение работы:**

1. Ознакомление с теоретическим материалом

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) — государственный информационный ресурс (включающий в себя документы на бумажных и электронных носителях, дела и систему записей по установленной форме в книгах учёта, производимых государственным регистратором), который содержит данные о существующих и прекращённых правах на объекты недвижимого имущества, а также данные об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличие обременений, арестов и т. д. на территории РФ.

Ведение ЕГРП осуществляется на основе Федерального закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сведения из ЕГРП являются открытыми и общедоступными, не относятся к государственной тайне и должны предоставляться любому лицу органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, за плату и в объёме, установленном указанным законом. На сегодняшний день — это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Ведение ЕГРП осуществляется путем проведения процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним. Государственная регистрация не является обязательной процедурой и имеет заявительный характер. Однако, в ряде случаев, законодательством установлена зависимость момента возникновения права на объект недвижимости от момента государственной регистрации права на него (например, переход права собственности при покупке, регистрация права собственности на вновь созданный объект).

Каждый раздел Единого государственного реестра прав состоит из трех подразделов:

- подраздел I - описание объекта недвижимого имущества;
- подраздел II - записи о праве собственности и об иных вещных правах на объект недвижимого имущества, о сделках об отчуждении объекта недвижимого имущества);

- подраздел III - записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества ).

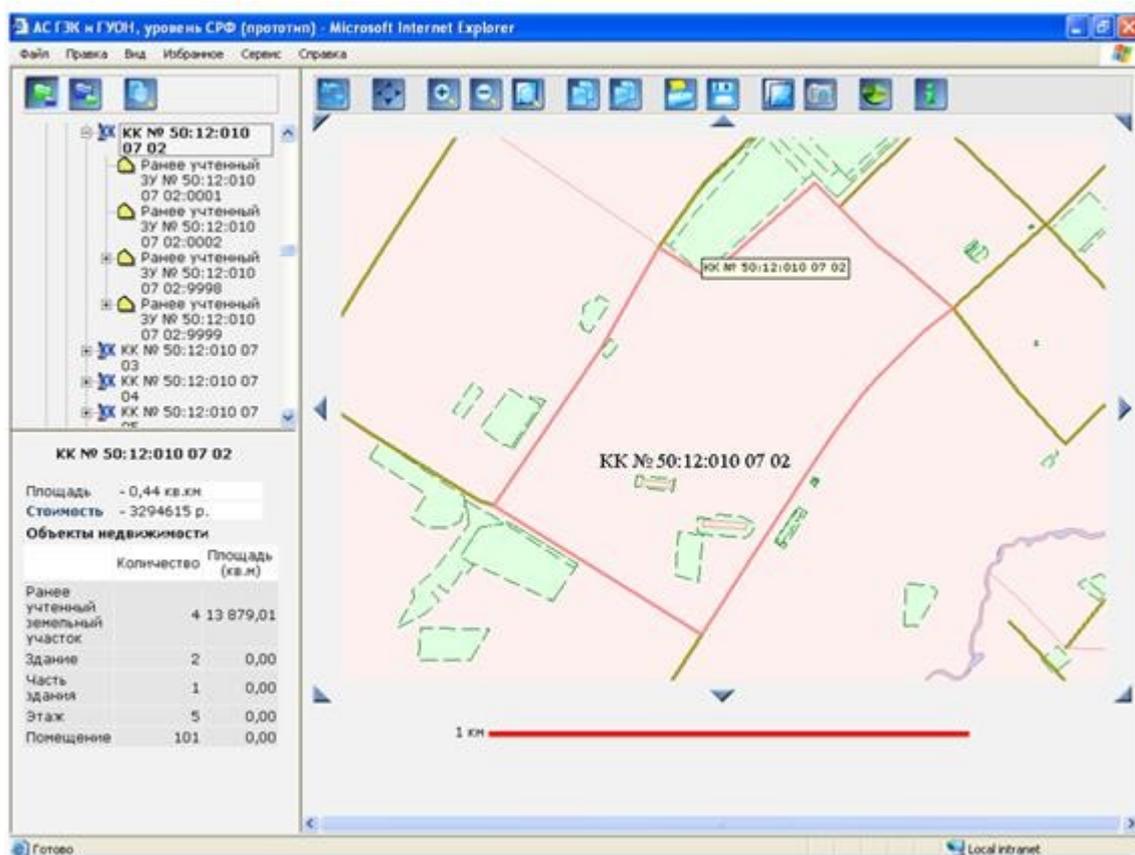
- подраздел III-1 - для записей об аренде;
- подраздел III-2 - для записей об ипотеке;
- подраздел III-3 - для записей о сервитуте;
- подраздел III-4 - для записей о сделках, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав (о договорах аренды, договорах об ипотеке и т. п.);
- подраздел III-5 - для записей об аресте (запрещении заключения сделок с имуществом);
- подраздел III-6 - для записей о прочих ограничениях (обременениях);
- подраздел III-7 - для записей о безвозмездном пользовании участком лесного фонда (леса).

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования юридических лиц — участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц — участников долевого строительства.

## **2 Выполнение практической части**

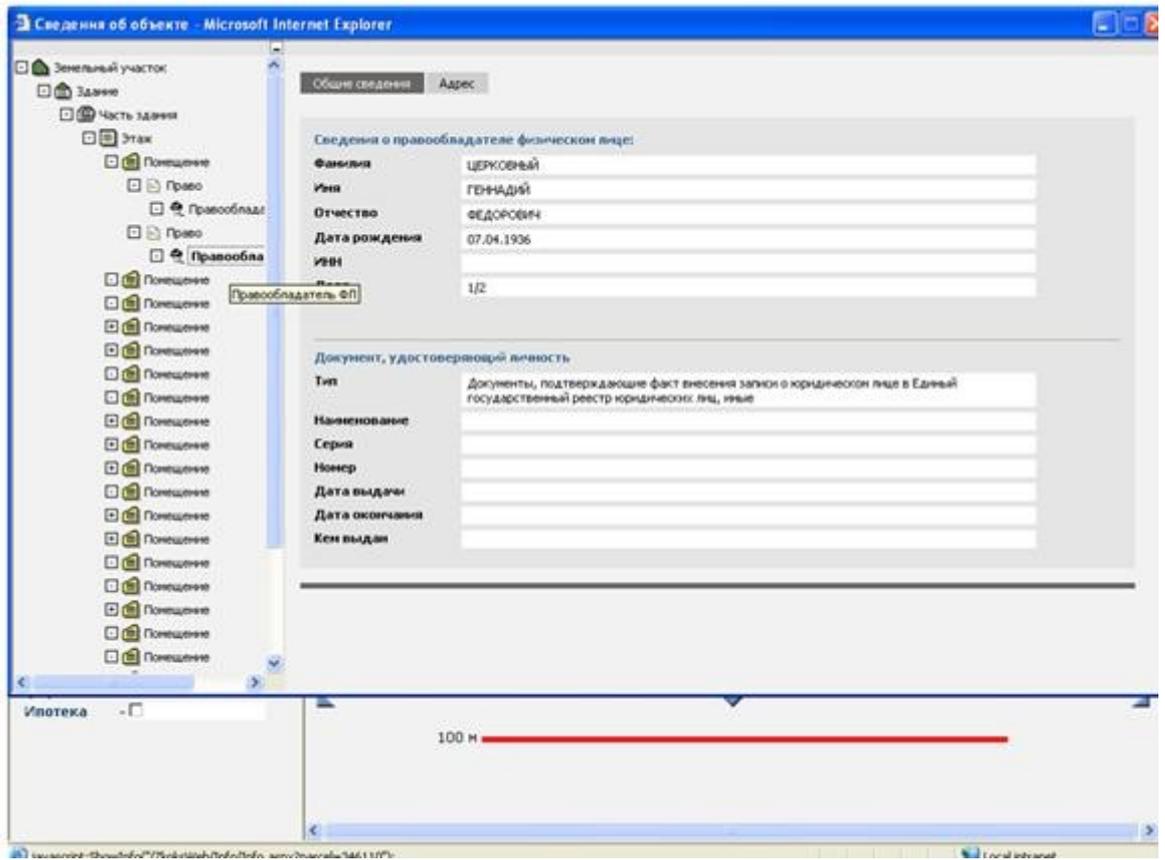
Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме. Для ведения Реестров используется автоматизированная информационная система (АИС) ГКН (см. рисунок ниже).



### *АИС кадастра недвижимости (прототип)*

Кадастровые сведения в Реестре содержатся в текстовой форме и группируются по следующим записям (см. рисунок ниже):

- об объектах недвижимости, расположенных на территории кадастрового округа;
- о прохождении Государственной границы Российской Федерации;
- о границах между субъектами Российской Федерации;
- о границах муниципальных образований;
- о границах населенных пунктов;
- о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий;
- о кадастровом делении территории кадастрового округа;
- о картографической и геодезической основах кадастра.



## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №3

### Тема 3 Типология объектов жилой недвижимости.

**Цель:** Определить инвентаризационную стоимость гражданского здания

Выполнение работы:

#### 1. Ознакомление с теоретическим материалом

Первоначальная стоимость инвентарного объекта, принимаемого на баланс, определяется по передаточному балансу, прилагаемому к акту передачи. В акте передачи должно быть указано, в сметных ценах какого года она определена.

Если объект не передается (т.е. не распределяется), а покупается, то стоимость объекта рассчитывается как восстановительная. Покупная цена (или иная указанная в договоре на отчуждение) учитывает затраты на эксплуатацию объекта и в инвентарной документации не отражается.

Восстановительную стоимость объекты получают также и в момент переоценки, проводимой по решению правительства или органов территориального управления (на день переоценки). Так, объекты, принятые на баланс до введения новых сметных цен в строительстве (1984 г.), должны учитываться в балансе в сметных ценах 1969 г. до принятия компетентным органом решения о их переоценке. Объекты, введенные до 01.01.72, учитываются в балансах по восстановительной стоимости в ценах 1969 г., а введенные после 01.01.72 по первоначальной стоимости, в сметных ценах 1969 г.

Если принимаемые от заказчика (подрядчика) законченные строительством объекты (или приобретенные иным путем, в т.ч. по договору купли-продажи) подразделяются в целях эксплуатации на несколько инвентарных объектов, то распределение стоимости отдельных объектов должно производиться в соответствии с письмом Минфина СССР и ЦСУ СССР от 30 марта 1987 г. N 80-13/09 "Особенности учета капитальных вложений в управлениях (отделах) капитального строительства исполкомов местных Советов народных депутатов", а также с учетом других документов нормативного характера, действующих на момент проведения инвентаризации.

Восстановительная стоимость объекта - это стоимость строительства объекта-аналога в современных условиях.

Восстановительная стоимость учитывает общественно необходимые (т.е. усредненные) затраты на строительство и определяется по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости соответствующих зданий, сооружений и передаточных устройств или по сметной стоимости строительной продукции. Затраты подрядчика (продавца) индивидуальные, не носят общественно необходимого характера и в инвентарной документации не отражаются.

(Инвентарная стоимость - это всегда восстановительная стоимость. В денежном выражении основные фонды характеризуются

стоимостью, продукция - себестоимостью, объекты в эксплуатации - затратами на эксплуатацию, товары - ценой. Расчеты себестоимости, затрат на эксплуатацию и цен на товары к задачам технической инвентаризации не относятся.)

## **2. Выполнение практической части**

По результатам инвентаризации балансовая (или иная учетная) стоимость объекта подлежит корректировке: при ликвидации части объекта; при выявлении не учтенных ранее сооружений и элементов, включенных в состав инвентарного объекта; в других случаях, по решению органов управления.

Остаточная стоимость объекта (разница между балансовой стоимостью и суммой начисленного износа) в инвентарных документах не отражается.

Действительная стоимость объекта рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью и суммой фактического износа. Восстановительная стоимость объектов определяется: при наличии сметной документации - по объектным сметам. Если смета составлена в ценах 1969 г. (или ранее действовавших), то стоимость корректируется поправочными коэффициентами, утвержденными Госстроем РСФСР и его территориальными подразделениями; при отсутствии сметной документации - по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969 г. (или ранее действовавших), с последующим пересчетом в действующие сметные цены с использованием названных поправочных коэффициентов.

При расчетах восстановительной стоимости следует учитывать, что отсутствие требований по допустимым ошибкам расчета устраняет критерий точности. В силу этого рекомендуется ошибку расчета стоимости определять по аналогии с расчетом ошибки физического износа.

Восстановительная стоимость инвентарного объекта рассчитывается как сумма восстановительных стоимостей объектов, входящих в его состав (основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств).

Итоговое значение восстановительной стоимости инвентарного объекта предлагается для согласования владельцу и утверждается руководителем БТИ вне зависимости от мнений сторон.

Область применения стоимостных показателей, отражаемых в инвентаризационно-технической документации, устанавливается органами государственного, территориального и отраслевого управления.

Результаты расчета стоимости отражаются в объектных ведомостях и сводной ведомости расчета стоимости и физического износа инвентарного объекта

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №4

### Тема 4 «Типология общественных зданий и сооружений.»

**Цель:** Составить технический паспорт объекта

**Выполнение работы:**

#### 1. Ознакомление с теоретической частью

Технический паспорт инвентарного объект является сводным документом, отражающим инвентарный объект по состоянию на конкретную дату и содержащим сведения о местоположении объекта , классификации , периоде эксплуатации , границах и обслуживающей объект площади земельного участка, составе объекта, учетно-технических характеристиках, необходимых для целей учета и составления отчетности по данному классу объектов, стоимости и износе объекта в целом и его составляющих, учетном фонде (форме) собственности, владельцах объекта и доле их затрат на содержание и эксплуатацию,ограничениях распоряжения объектом технического паспорта).

Инвентарные объекты как единицы учета неотличимы друг от друга, в силу чего разработка специфичных форм паспорта для каждого класса объектов (торговых, административных, учебных и др.) ничем не оправдана.

При составлении технического паспорта заполняются лишь те разделы и строки, которые подтверждаются материалами инвентарного дела и сведениями из книги регистрации данного объекта.

Паспорт считается действительным при наличии адресных данныхи известном составе объекта. Все прочие разделы могут заполняться по результатам последующих инвентаризационно-технических работ.

#### 2.Выполнение практической части

Форма технического паспорта позволяет как типографское изготовление бланков (с учетом или без учета специфики класса и состава объектов по местным условиям), так и индивидуальную печать на пишущей машинке или принтере.

Форма паспорта позволяет также ее хранение на диске или магнитной ленте с последующим заполнением и печатью на простейших ЭВМ и персональных компьютерах с использованием программ типа "редактор".

Технический паспорт составляется в одном экземпляре и хранится в БТИ для снятия копий и выкопировок, необходимых владельцам.

Если хранение текстовых материалов инвентарного дела производится (или дублируется) на машинных носителях, позволяющих их форматирование в требуемом порядке, то изготовление паспорта не требуется, а его печать производится оперативно по запросам владельцев.

Вся информация, вносимая в паспорт, берется из полевых материалов или документов, разработанных на их основе, в том числе:

адресные данные по абрису и инвентарному плану,  
народнохозяйственное назначение - по классификации,  
дата постройки - по акту технического обследования;  
объемно-планировочное решение - по абрису земельного участка и  
абрисам строений;  
данные о земельном участке - из сопоставления инвентарного плана и  
землеотводных документов;  
состав объекта - по эксplikации к инвентарному плану;  
учетно-технические характеристики - по эксplikациям к инвентарному  
плану и планам строений;  
стоимостные характеристики и данные об износе - по сводной  
ведомости;  
принадлежность объекта - по книге регистрации.

В силу наличия в инвентарном деле документов для составления  
паспорта на любую дату инвентаризации, изготовление нового паспорта по  
результатам текущей инвентаризации может производиться только по заявке  
владельца. Данный паспорт подлежит хранению в первой группе материалов  
инвентарного дела, а все предыдущие паспорта подшиваются в третью  
группу документов. 9.6. Особенности заполнения отдельных позиций  
технического паспорта изложены в § 9.6.1 - § 9.6.8.

Дата постройки инвентарного объекта вносится в паспорт по  
данным графы 6 акта обследования или на основании одного из следующих  
документов:

акта приемки основного строения в эксплуатацию;  
справки органа архитектуры города (района);  
справки краевого (областного) архива;  
справки статистического органа, составленной на основании  
отчетности по капитальному строительству;  
справки застройщика;  
справки владельца.

Разночтения в указанных документах, изменяющие величину  
износа в пределах 5%, во внимание не принимаются. Возникающие между  
владельцами споры о дате постройки решаются ими самостоятельно.

Объемно-планировочное решение инвентарного объекта является  
качественной технической характеристикой его состава и расшифровывается  
в разделе "В" паспорта. Данный показатель относится ко всему объекту в  
целом (а не к какому-либо одному строению) и указывается в выкопировках  
из паспорта тогда, когда не требуется указывать состав объекта по  
инвентарному плану.

(При заполнении данной графы можно ориентироваться на  
следующие примеры объемно-планировочных решений: гостиница "Россия"  
- моноблок, телебашня в Останкино - точечный объект, прибрежный пляж -  
линейный объект, типовой одноэтажный универсам - плоский объект.  
Большинство же инвентарных объектов представляют собой несколько  
единичных строений.)

Сокращенное обозначение вводится с целью упрощения статистических выборок.

Состав объекта по экспликации дает количественную расшифровку объемно-планировочного решения и вносится в паспорт из экспликации к инвентарному плану. Литеровка (кодировка) строений должна даваться в плане и паспорте однозначно, с соблюдением традиционных требований. (Основные строения обозначаются заглавными буквами русского алфавита, служебные - буквой "Г" с цифровыми индексами, сооружения - римскими цифрами. Функциональные помещения (теплые и холодные пристройки, мансарды, веранды) в паспорте не отражаются и не кодируются.)

Учетно-статистические объекты основного назначения, входящие в состав инвентарного объекта (стадион при школе, общежитие при ПТУ, магазин при комбинате коммунальных предприятий, здание ресторана при гостинице и др.), указываются в паспорте для составления статсводок и отчетов или по просьбе заказчика. (Весь раздел "В" является простейшей группировкой объектов инвентарного плана.)

Учетно-технические характеристики объекта даются для целей учета и составления отчетности, по номенклатуре, требуемой соответствующей инструкцией Госкомстата СССР или указываемой заказчиком. (Так, отчетность о торговых помещениях и зданиях предусматривает указание числа рабочих мест, отчетность по предприятиям общепита и стадионам - указание числа посадочных мест, и т.д.)

Если требуемая заказчику учетно-техническая характеристика документально не подтверждается (к примеру, БТИ не сможет установить число посещений в сутки, требуемое для составления ряда отчетов), то она указывается со слов владельца. При отсутствии инструкций и указаний заказчика в данных строках, как минимум, указывается общая площадь и объем каждого основного строения, определенные в соответствии с требованиями данной Инструкции.

Стоимостные характеристики объекта вносятся в паспорт из сводной ведомости расчета стоимости и физического износа (Приложение 5). Наименование строений и сооружений могут вписываться текстом или задаваться только литерами (по согласованию с заказчиком).

Фонд (форма) собственности вносится в паспорт из книги регистрации

Доля владельцев в расходах на содержание и эксплуатацию инвентарного объекта вносится в паспорт из книги регистрации

Если размер участия владельцев в расходах указан в книге регистрации не в идеальных, а в реальных долях (к примеру, помещение площадью 50 кв. м находится у владельца в собственности и он является совладельцем здания по договору), то в разделе "Г" должна быть указана соответствующая характеристика здания (к примеру, общая площадь 1000 кв. м).

Обоснование паспортных данных и наименование приложений к паспорту (раздел "Ж") вносятся в паспорт только по пунктам, указанным владельцем (к примеру, при возникновении споров о границах объекта к паспорту прилагается копия инвентарного плана, а в обосновании приводится перечень зарегистрированных землеотводных документов).

По всем прочим пунктам достаточно ссылки на номер инвентарного дела и регистрационный номер объекта.

Во всех случаях следует учитывать, что паспорт составляется на конкретную дату с учетом изменений, происшедших до данной даты включительно.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №5

### Тема 5 Типология промышленных зданий и сооружений.

**Цель работы:** Выполнить расчёт проектной стоимости малоэтажного здания

**Выполнение работы:**

Ни одно серьезное строительство дома не начинается, пока по нему не будет составлена и утверждена смета. Это обязательный документ, который позволяет с высокой степенью точности рассчитать затраты на строительство, а так же контролировать расходование средств в процессе возведения того или иного сооружения.

Смета на строительство дома является финансовым документом и неотъемлемой частью договора на строительство дома, какой бы формы собственности не выступала организация подрядчик. При составлении сметы на строительство предполагается две основные категории затрат:

- на строительные материалы;
- на выполнение работ;
- определения объемов работ,
- сроков строительства,
- применяемых технологий,
- количества материалов;
- численности рабочего персонала;
- прогноза объемов и этапов финансирования.

### стоимость 40 столбов по 100-120 литров

наименование	ед. изм	кол	цена	итого	транспорт	настоящий расход
песок	тн	10	210	2100	0	2100
гравий	тн	13	270	3510	0	3500
арматура Д10	кг	345	19,8	7076	500	7600
цемент в мешках	шт	32	125	4000	600	4600
рубероид	шт	6	140	840	0	840
				<b>итого</b>	<b>16526</b>	<b>1100</b>

ВСЕГО из них на тр-т

### стоимость ростверка 10 м3

наименование	ед. изм	кол	цена	итого	транспорт	
бетон покупка	м3	10	1570	15700	2800	18500
арматура Д14	кг	500	18	10100	700	10700
доска обрезная	м3	2	2600	5200	400	6000
песок	тн	10	210	2100	0	2100
рубероид	шт	4	140	560	0	560
проволока	КМП	1	350	350	5	350
				<b>итого</b>	<b>37915</b>	<b>3905</b>

ВСЕГО из них на тр-т

### стоимость дополнительных материалов

наименование	ед. изм	кол	цена	итого	транспорт	
бур ТИС Э	шт	1	2500	2500	0	2500
генератор Briggs&Stratton	шт	1	25900	25900	0	25900
бадья 45 л, пленка 10 м2	шт	1	420	420	50	420
прицепное устройство	шт	1	700	700	0	700
регистрационная палата	шт	1	1000	1000	0	1000
техосмотр	шт	1	630	630	0	630
ремонт прицепа (болты, ткань брезентовая)	шт	1	400	400	0	400
наем работника	шт	1	3100	3100	0	3100
стоянка	дн	30	30	900	0	500
гараж железный малый	шт	1	1500	1500	1500	1500
мелочи	шт	1	500	500	0	500
бетономешалка СБР 132	шт	1	8850	8850	50	8850
лопата совковая, штыковая	шт	2	105	210	20	210
бензин для авто и генератора	литр	270	15	4050	0	4000
				<b>итого</b>	<b>52280</b>	<b>1620</b>

из них на тр-т

<b>ВСЕГО</b>	<b>106721</b>	<b>уплатил</b>	<b>104960</b>
--------------	---------------	----------------	---------------

Составление сметы на строительство дает возможность заказчику тщательно рассмотреть все этапы проведения работ, и если нужно внести поправки еще до начала выполнения работ в материале. Для строительной компании этот документ позволяет свести к минимуму бюрократию и неконтролируемое размножение бумажной и электронной документации. Кроме того, имея проект и ориентировочную смету, заказчик получает возможность провести тендер на выполнение работ среди подрядных организаций. А в дальнейшем контролировать качество проведения работ и размер материального вознаграждения.

Достаточно широкой практикой является заказ смет на конкретный объект разным проектным или строительным организациям. В результате клиент получает несколько смет с довольно широким ценовым диапазоном. Это возможно, поскольку в разных компаниях разные расценки, разные поставщики строительных материалов, разные транспортные средства и численность персонала. Соответственно, сравнив сметы, качественные показатели различных материалов, можно понять, в чем же разница.

### Разделы сметы на строительство дома

Смета на строительство дома включает в себя много позиций, которые на первый взгляд могут показаться необязательными. Но практика

показывает, что это в полной мере себя оправдывает. Например, эксплуатация транспорта, расходы на бюрократию, согласования, получения разного рода разрешений от чиновников. Кстати (обращаем на это внимание), как показывает практика, эта статья расходов может составлять до 15 % от общей стоимости объекта. Но если говорить о позициях обязательных то сюда входят:

- разработка и составление всех позиций сметной документации в соответствии с проектным решением;
- проверка и оптимизация смет, в случае составленных их сторонней организацией;
- защита и согласование смет в экспертных организациях;

В каждой смете существует такая статья как непредвиденные расходы. В теории принято считать, что таких непредвиденных расходов может быть до 2%. Но на практике эта цифра может быть и 5, и 10%. При этом важно, что после всех обсуждений и согласований и внесения изменений смета на строительство дома должна быть официально одобрена и подписана самим заказчиком.

### **Правила составления смет**

Составление смет как финансового документа имеет свои правила. Некоторые из них дошли к нам еще со времен СССР. В те времена смета составлялась исключительно самой проектной организацией без какой-либо альтернативы. Она являлась неотъемлемой частью проектной документации. С тех самых пор утвердилась практика оценки стоимости составления сметы в прямой взаимосвязи с общей стоимости работ. Эта величина составляла по 10% стоимости проекта. Но если тогда стоимость проекта оценивалась в 10% от общей стоимости строительно-монтажных работ, то смета всего проекта стоила около 1-2 % от общей стоимости строительства. Кое-где такая формула действует и сейчас, особенно при разработке смет строительства государственных и бюджетных объектов. Однако такая практика и такая форма расчета встречается все реже.

С внедрением компьютерных технологий прочес составления смет становится все более автоматизированным. Для этого было разработано немало автоматизированных программ, которые используют стандартизированную базу данных.

Такой подход к делу в значительной степени упростил процесс составления сметы, но в то же время нивелировал фактор ее индивидуальности. Не слишком хорошо сказалось на ситуации и разнообразие в сфере ценообразования, в том числе и отсутствие единой нормативной базы коммерческого ценообразования. На конечную цифру очень серьезно влияет уровень квалификации привлеченных специалистов. Ни для кого не секрет, что стоимость рабочей силы на теперешнем строительном рынке является очень и очень переменной величиной и, к сожалению, основной статьей экономии.

### **Типы сметных расчетов**

Существует три основных модели составления смет: трудозатратный метод, расчет по укрупненным показателям и развернутая смета. Каждый из них имеет свои преимущества, и свое право на существование.

Трудозатратный метод расчета наиболее выгоден небольшим бригадам

1. Трудозатратный метод.  
Применяется, как правило, в тех случаях, когда речь идет о подряде бригад, которые как-бы выполнили работу. В этом случае подрядчик всячески стремится не оставлять по себе концов, то есть координат, письменных подтверждений и договорных обязательств. Подрядчик называет заказчику некоторую сумму, необходимую для обеспечения заработной платы, которую рассчитывают исходя из укрупненного показателя стоимости строительно-монтажных работ, точнее за 1 м<sup>2</sup> или метр погонный, или общей площади помещения. При этом услуги по доставке расходных материалов и по их комплектации полностью перекладывается на сторону заказчика и нигде далее не фигурируют в денежном выражении.

Этот вариант может показаться достаточно заманчивым для заказчика ввиду низкой стоимости при полном непонимании системы формирования конечной суммы. При этом затраты на расходные материалы практически всегда сопоставимы с общей стоимостью работ. Метод, конечно, несколько примитивный, но, тем не менее, часто он единственно возможный при производстве работ с малобюджетным заказчиком и не слишком квалифицированным подрядчиком.

## 2. Универсальный метод.

Оформляется такая смета в виде документа, в котором основные этапы работ перечислены в укрупненной форме. В отдельном приложении такой сметы дается список всех применяемых материалов, их рыночная цена и затраты на транспортировку. Наличие такого документа позволяет заказчику конкретизировать стоимость наиболее распространенных видов строительных работ и их объемы. Кроме того, дает возможность заказчику провести выборочную проверку реальной стоимости применяемых материалов.

Как правило, смета такого типа состоит не более чем из 60 видов расценок и 30—40 позиций по материалам. Но в данном варианте сметы помимо стоимости материалов появляются и дополнительные статьи затрат. Это могут быть транспортные расходы в размере 5—7% от стоимости материалов, расходы на амортизацию инструмента. Остальное — накладные расходы — зарплата инженерного состава и руководства, аренда помещений, налоги и т.д. Планируемая прибыль «скрыта» либо в категорию заработной платы, либо в раздел стоимости материалов.

Когда речь идет о крупных объектах, не обойтись без развернутой сметы на строительство дома

## 3. Развернутая смета.

Этот вариант предполагает полную подготовку пакета сметной документации по утвержденной законом форме. Такие сметные нормативы формируются на основе специальных технологических карт и калькуляций, а так же ряда технических условий и видов работ. Организация, составляющая смету, обязана владеть последними достижениями в области технологии строительства, иметь самую последнюю информацию о новых материалах и технологиях. Данный вариант подготовки сметы наиболее перспективен еще и потому, что форма подачи сметной документации наиболее понятна и доступна среднестатистическому заказчику.

**Рассмотрим пример сметы на строительство капитального дома. Будут рассмотрены укрупненные сметы для домов площадью 100м<sup>2</sup> и 200м<sup>2</sup>.**

Смета на строительство дома площадью порядка 100 м<sup>2</sup>

Характеристика конструкции:

- тип здания: кирпичное;
- тип фундамента: блочный железобетонный ленточного типа, глубина 1,3 м;
- тип стен: кирпичные, внешняя отделка штукатурка,
- тип перекрытий: железобетонные плиты;
- тип кровли; двускатная, стропильная;
- окна пластиковые с трехкамерными стеклопакетами.

Наименование работ	ОЛ- во	К ена,	Ц имость,	Сто
<b>ФУНДАМЕНТНЫЕ И ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>				
Разработка и выемка грунта, выноска осей, планировка	7 м <sup>3</sup>	210	20	567
Подготовка основания из песка и щебня	7 м <sup>3</sup>	70	10	119
Монтаж ленточных железобетонных фундаментов	0 м <sup>3</sup>	2300	1000	26
Гидроизоляция боковая и горизонтальная	0 м <sup>2</sup>	920	100	108
Прочие работы	ОМПЛ	-	0	910
<b>ВСЕГО</b>			<b>527</b>	

				60
<b>Применяемые материалы по разделу</b>				
Бетон сортовой тяжелый	0 м <sup>3</sup>	200	500	100
Гравийный, песок щебень	м <sup>3</sup>	7	0	320
Мастика битумная, гидроизоляция	0 м <sup>2</sup>	9	0	810
Арматура, щиты опалубки и прочие материалы	ОМПЛ	к	0	920
<b>ВСЕГО</b>				30500
<b>СТЕНЫ, ПЕРЕКРЫТИЯ, ПЕРЕГОРОДКИ, КРОВЛЯ</b>				
Кладка наружных стен и перегородок из кирпича	0 м <sup>3</sup>	500	8000	40
Сборка перегородок и каркасных стен	8 м <sup>2</sup>	3	00	120
Монтаж перекрытий, укладка балок	00 м <sup>2</sup>	130	200	230
Монтаж элементов крыши и обрешетки	10 м <sup>2</sup>	120	200	242
Изоляция утеплителем стен, перекрытий и покрытий	70 м <sup>2</sup>	30	300	111
Монтаж гидро- и пароизоляции	70 м <sup>2</sup>	30	200	740
Сборка металлического покрытия	10 м <sup>2</sup>	170	100	187
Монтаж оконных блоков	ОМПЛ	к	00	140

Прочие работы	к ОМПЛ .	-	00	300
<b>ВСЕГО</b>			<b>180400</b>	
<b>Применяемые материалы по разделу</b>				
Раствор кладочный, кирпич рядный и лицевой	к ОМПЛ .	-	00	402
Обрезной пиломатериал (сосна)	1 5 м <sup>3</sup>	300	00	345
Паро-, ветро- и гидрозащитные пленки	3 70 м <sup>2</sup>	-	0	440
Утеплитель минеральный волокнистый	3 70 м <sup>2</sup>	-	00	152
Доборные элементы, металлический профилированный лист	1 10 м <sup>2</sup>	-	00	302
Пластиковые оконные блоки со стеклопакетом	к ОМПЛ .	-	00	500
Прочие материалы	к ОМПЛ .	-	00	430
<b>ВСЕГО</b>			<b>217500</b>	
<b>РАСХОДЫ НА ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ</b>				
Устройство автономного водоснабжения	к ОМПЛ .	-	0	920

Строительство осадочного колодца	ОМПЛ	К	-	0	740
Электромонтажные и сантехнические работы	ОМПЛ	К	-	00	307
<b>ВСЕГО</b>				<b>4</b>	<b>7300</b>
<b>Применяемые материалы по разделу</b>					
Системы локального водоснабжения и водоочистки	ОМПЛ	К	-	00	106
Система местной канализации (септик)	ОМПЛ	К	-	00	124
Печь-каменка	ОМПЛ	К	-	0	610
Электромонтажное и сантехническое и оборудование	ОМПЛ	К	-	00	126
<b>ВСЕГО</b>				<b>4</b>	<b>1700</b>
<b>РАСХОДЫ НА ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ</b>					
Малярные, монтажные облицовочные, и столярные работы	ОМПЛ	К	-	00	370
<b>ВСЕГО</b>				<b>3</b>	<b>7000</b>

<b>Применяемые материалы по разделу</b>			
Половая доска, керамическая плитка вагонка, , декоративный камень, дверные блоки, декоративные элементы, сухие смеси и прочие материалы лаки, краски.	К ОМПЛ	-	482 00
<b>ВСЕГО</b>			4 8 2 0 0
<b>ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА</b>			6 5 5 3 6 0

**Смета на строительство дома площадью порядка 200 м2**

**Характеристика конструкции:**

- тип здания: кирпичное;
- тип фундамента: монолитный железобетонный ленточного типа, глубина 1,0 м с горизонтальной гидроизоляцией;
- тип стен: первый этаж кирпич; второй этаж деревянный брус, утепление минеральная вата;
- тип перекрытий: деревянные;
- тип кровли двускатная, конструкция стропильная, утепление: минеральная вата (100 мм), гидроизоляция: гидроизоляционная мембрана; кровля: металлочерепица;
- окна пластиковые с двухкамерными стеклопакетами.

**Таблица. Укрупненная смета дома общей площадью 200 м2**

Наименование работ	К о-л- во	Ц ена,	Сто имость,
<b>ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ И ФУНДАМЕНТНЫЕ РАБОТЫ</b>			
Планировка, выноска осей, и выемка грунта	9 0 м <sup>3</sup>	2 10	189 00
Строительство оснований из щебня	2	1	325

и песка,	5 м <sup>3</sup>	30	0	
Строительство ленточных фундаментов из блоков	50 м <sup>3</sup>	500	9000	45
Гидроизоляция боковая и горизонтальная	230 м <sup>2</sup>	240	100	322
Прочие работы	к.омпл.	-	00	140
<b>ВСЕГО</b>			<b>113350</b>	
<b>Применяемые материалы по разделу</b>				
Блок фундаментный (ФБС)	67 шт.	600	300	201
Раствор кладочный, бетон сортовой тяжелый	4 м <sup>3</sup>	-	0	520
Щебень гравийный, песок	25 м <sup>3</sup>	-	00	101
Гидроизоляция	230 м <sup>2</sup>	-	00	107
Арматура, опалубка и другие материалы	к.омпл.	-	0	980
<b>ВСЕГО</b>			<b>55900</b>	
<b>СТЕНЫ, ПЕРЕКРЫТИЯ ПЕРЕГОРОДКИ, КРОВЛЯ</b>				
Кладка несущих стен и перегородок из кирпича	90 м <sup>3</sup>	900	700	630

Монтаж железобетонных монолитных поясов, перемычек	К ОМПЛ .	-	0	560
Укладка плит перекрытий, монтаж балконов	2 12 м <sup>2</sup>	00	1 00	212
Монтаж металлических конструкций	К ОМПЛ .	-	0	270
Сборка каркаса крыши с устройством обрешетки	1 90 м <sup>2</sup>	10	2 00	399
Изоляция покрытий и стен утеплителем	6 10 м <sup>2</sup>	0	3 00	183
Устройство гидро- и пароизоляции	6 10 м <sup>2</sup>	0	2 00	122
Монтаж металлического покрытия	1 90 м <sup>2</sup>	80	1 00	342
Монтаж системы водостока	К ОМПЛ .	-	0	630
Установка и крепление оконных блоков	К ОМПЛ .	-	00	150
Прочие работы	К ОМПЛ .	-	00	210
<b>ВСЕГО</b>			2 3 9 6 0 0	
<b>Применяемые материалы</b>				
Кирпич рядный строительный	3 6 500 шт.	100	5 600	183
Раствор цементный кладочный	2 0 м <sup>3</sup>	00	7 00	140
Бетонные плиты перекрытия	2 12 м <sup>2</sup>	40	3 80	720

Арматура прокат сталь	К ОМПЛ .	-	0	300
Обрезной пиломатериал	1 4 м <sup>3</sup>	2 300	00	322
Паро-, ветро-, гидрозащитные пленки	6 10 м <sup>2</sup>	-	0	710
Утеплитель минеральный	6 10 м <sup>2</sup>	-	00	193
Доборные элементы Металлический профилированный лист,	1 90 м <sup>2</sup>	-	00	230
Пластиковые оконные блоки	К ОМПЛ .	-	00	307
Система водостока (труба, желоб, хомуты)	К ОМПЛ .	-	0	670
Прочие материалы	К ОМПЛ .	-	00	330
<b>ВСЕГО</b>			4 2 4 6 8 0	
<b>РАСХОДЫ НА ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ</b>				
Строительство и отделка камина	К ОМПЛ .	-	00	140
Монтаж системы теплых полов	К ОМПЛ .	-	00	131
Монтаж сантехники и электрооборудования	К ОМПЛ .	-	00	323
<b>ВСЕГО</b>			5 9	

				4 0 0
<b>Материалы и изделия применяемые по разделу</b>				
Газовый водогрейный котел	ОМПЛ	К -	00	126
Сантехническое и электроинженерное оборудование	ОМПЛ	К -	00	243
<b>ВСЕГО</b>				3 9 9 0 0
<b>РАСХОДЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ</b>				
Малярные, облицовочные и столярные работы	ОМПЛ	К -	00	437
<b>ВСЕГО</b>				4 3 7 0 0
<b>Материалы и изделия, применяемые по разделу</b>				
Паркетная доска, гипсокартон, керамогранит, лестница, дверные блоки, декоративные элементы, лаки, краски, сухие смеси и прочие материалы	ОМПЛ	К -	00	875
<b>ВСЕГО</b>				8 7 5

	0
	0
	1
	0
<b>ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	<b>6</b>
<b>ДОМА</b>	<b>4</b>
	<b>0</b>
	<b>3</b>
	<b>0</b>

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №6

### Тема 6 Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений.

**Цель:** Выполнить работы по технической инвентаризации жилых строений и жилых помещений

Выполнение работы:

#### 1 Изучение теоретической части

Инвентарный объект как единица учета и статистического наблюдения характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

а) единством и неразрывностью территории. Площадь земельного участка (территории), выделенного для эксплуатации инвентарного объекта, является одной из характеристик инвентарного объекта и не является самостоятельным объектом учета;

б) наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

Инвентарный объект без основного строения не образуется, т.к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь.

В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения (несколько торговых зданий, несколько административных зданий и т.д.). Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь.

Основное строение может быть смежной конструктивной частью здания, отделенной от других конструктивных частей физическими границами (стеной, деформационно-осадочным швом) таким образом, что снос этой части не изменит смежных конструктивных частей и их функционального назначения. Если часть здания не удовлетворяет этим требованиям, то для выделения ее в отдельный инвентарный объект необходимо разработать проект и выполнить соответствующие строительные работы, позволяющие физическое разделение.

Условное разделение конструктивно единого здания на два основных строения неправомерно;

в) единством учетной (балансовой или иной контрольной) стоимости;

г) единством владения. Совокупность юридических и физических лиц, отвечающих за техническое состояние и соблюдение технических норм эксплуатации, рассматривается как единое лицо, отношения между участниками которого регулируются законом или договором;

д) конкретностью и единством даты инвентаризации. Инвентарный объект, рассматриваемый (в статике) на разные даты инвентаризации, физически не равен самому себе (как минимум - вследствие износа). Чем детальнее учет динамики возникающих изменений во времени, тем больше оснований для отождествления инвентарного объекта с самим собой на разные даты инвентаризации;

е) конкретностью назначения. При многоцелевом назначении совокупность функций рассматривается как единое целое (к примеру, помещение, имеющее ванную комнату, кухню, туалет, прихожую и комнаты

для сна и отдыха, классифицируют как одноцелевое помещение - жилая квартира).

Неопределенность назначения устраняется единством условной учетной классификации.

Отдельно рассматриваемая функциональная часть или части (к примеру, "спортзал и обслуживающие его помещения первого этажа", или "квартиры второго этажа", или "квартира") инвентарного объекта не образуют.

Отдельно рассматриваемая конструктивная часть или части (к примеру, "фундамент", "стена", "пристроенное помещение", "встроенное помещение", "подъезд"), не удовлетворяющие требованиям, инвентарного объекта не образуют.

Инвентарный объект образуется единством его конструктивных (строительных) и функциональных частей.

Технологическое оборудование заводского изготовления (лифты, станки с фундаментами, котлы с фундаментами, газовые плиты, технологическая канализация и др. элементы, имеющие или имевшие технические паспорта изготовителя) в состав инвентарного объекта не входит.

Техническая инвентаризация и регистрация технологического оборудования производится в порядке, устанавливаемом органами надзора.

Стоимость технологического оборудования отражается в сметах, балансах и декларациях отдельно от стоимости строительной продукции.

Инвентарный объект определяется его границами и составом.

Границы подразделяются на физические и условные.

Граница физическая - искусственное сооружение (забор, стена, перекрытие), отделяющее друг от друга функциональные объемы или площади.

Граница приравнивается физической, если в разрывах между ее конструктивными элементами направление граничной линии, задаваемое плоскостями, линиями или совокупностью физических точек, не вызывает сомнений. Так, при наличии межевых знаков в виде столбов в контурных (поворотных) точках границы земельного участка и в предположении прямизны линии границы между столбами граница приравнивается физической.

В противном случае граница в разрывах становится условной.

По степени совпадения условных и физических границ они подразделяются на нормативные и фактические.

Нормативная граница определяется по совокупности признаков, указанных в законодательных или нормативных документах (проекте, землеотводных документах, решении местного Совета, суда и др.). Нормативные границы отражаются в инвентаризационно-технических документах в обязательном порядке, как физические, так и условные. При наличии споров между владельцами о границах физическая или условная

граница становится спорной, что должно отражаться в инвентарных планах текстовой записью и условными знаками.

Фактические границы изменчивы и фиксируются в инвентаризационно-технической документации (как физические, так и условные) на конкретную дату инвентаризации. Положение границ в период между инвентаризациями в документах БТИ не отражается.

Состав строений и сооружений инвентарного объекта, а также состав помещений, входящих в основное строение, отражается в инвентарной документации в соответствии с назначением, указанным в чертежах (исполнительных рабочих чертежах строительной организации или инвентарных планах, разработанных БТИ), на основе которых было принято решение о приемке объекта в эксплуатацию или решение исполкома местного Совета народных депутатов о регистрации объекта.

Классификация строений и помещений по объемно-планировочным признакам (встроенное, пристроенное, изолированное и др.) не является обязательной и производится на основе графических материалов инвентаризации с учетом формулировок, принятых в действующих строительных нормах и правилах.

При ликвидации части проектных конструкций, устройстве дополнительных, самовольном изменении проектного соотношения или положения конструктивных элементов (перепланировка, замена материалов, пристройка, заделка или устройство не предусмотренных проектом проемов и другие физические преобразования), ставящих под сомнение возможность использования помещения по проектному назначению, вызывающей споры совладельцев, жалобы пользователей, а также при наличии неисполненных предписаний надзорных органов (СЭС, пожарного надзора, органов архитектуры и др.) первоначальная проектная классификация строений и помещений теряет силу и подлежит утверждению в порядке, устанавливаемом исполкомом местного Совета народных депутатов.

До утверждения нового назначения строений (помещений) их классификация по назначению в инвентарной документации указывается со слов владельца (владельцев) и рассматривается как учетно-техническая.

При возникновении споров между совладельцами о назначении переоборудованных строений (помещений) временная учетно-техническая классификация устанавливается БТИ на основании требований действующих строительных норм и правил.

Классификация отдельных конструктивных и функциональных частей зданий и сооружений по важности их использования по тому или иному назначению ("основная площадь", "вспомогательная площадь" и др.) задачей технической инвентаризации не является.

Классификация служебных зданий и сооружений (принадлежностей), входящих в состав инвентарного объекта, производится аналогично классификации зданий и сооружений, по экспликации, входящей в состав исполнительной или инвентарной документации, на основе которых

принималось решение о приемке в эксплуатацию или решение о регистрации инвентарного объекта.

При отсутствии такой экспликации, а также в случае возведения строений, не требующих сдачи в эксплуатацию по акту приемочной комиссии или иному органу, классификация производится в порядке, устанавливаемом местным Советом народных депутатов.

(Классификация подобных строений, отдельных помещений и других функциональных частей по назначению может производиться межведомственной комиссией исполкома районного (городского) Совета народных депутатов с участием представителей службы архитектуры, СЭС, пожарной инспекции и БТИ.)

Классификация конструктивных частей и элементов одноцелевого назначения (т.е. имеющих лишь одно функциональное свойство, таких как "ограда", "колодец", "выгреб", "погреб", "фундамент", "стена" и пр.) производится БТИ самостоятельно.

Классификация помещений, комнат и других функциональных частей (объемов, площадей) здания по назначению должна производиться по экспликации к исполнительным чертежам (инвентарным планам), на основании которых принималось решение о приемке здания в эксплуатацию или решение местного Совета народных депутатов о регистрации инвентарного объекта.

При отсутствии подобной экспликации классификация проводится по аналогии с классификацией служебных строений и сооружений.

До принятия решения о классификации помещений и комнат по назначению в порядке, установленном местным Советом народных депутатов, БТИ обязано дать учетно-техническую классификацию со слов владельца инвентарного объекта, какой бы противоречивой (или неправомерной) она не представлялась.

При классификации помещений по назначению БТИ и владельцы должны принимать во внимание следующие понятия, принятые в техническом учете:

- помещение - это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов. В составе помещений могут быть комнаты целевого назначения (комната-ванная, комната-прихожая, комната-кухня, комната для отдыха и др.);

- комната - это часть здания, сооружения, строения или помещения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, направления которых в разрывах однозначно намечаются конструкциями, а размеры разрывов в плане или по высоте не превышают действующих норм.

Комната - неделимая функциональная часть.

Классификация зданий, сооружений, строений, помещений и комнат по фактическому использованию задачей технической инвентаризации не является. Контроль пользователей осуществляется надзорными органами

(службой главного архитектора, СЭС, налоговой инспекцией и др.) или владельцем.

(По отдельному договору с владельцем или надзорными органами (на предмет контроля использования зданий и помещений) БТИ может осуществлять контроль пользования в порядке, оговоренном в договоре.)

Использование зданий и помещений по тому или иному назначению, кроме установленного нормами, в инвентаризационно-технической документации не отражается.

## 2.Выполнение практической части

При заданных целях инвентаризации состав работ зависит от полноты и качества имеющейся исполнительной и инвентаризационно-технической документации, а также от количества и качества изменений, происшедших с момента проведения предыдущего обследования или инвентаризации.

Комплекс работ, выполняемых по данному инвентарному объекту впервые (при приемке на баланс от заказчика или подрядчика, при проведении технической инвентаризации ранее не обследованных объектов и др.), называется паспортизацией.

Комплекс работ, выполняемых периодически, в плановом порядке, называется текущей инвентаризацией.

Комплекс работ, выполняемых эпизодически и без соблюдения сроков периодичности, называется обследованием.

По организационно-технологическому признаку инвентаризационные работы подразделяются на полевые и камеральные.

Работы, выполняемые в натуре (съемочно-замерные, техническое обследование, проведение мероприятий по уточнению принадлежности объекта), относятся к полевым.

Работы по обработке полевых материалов, их оформлению, хранению и выдаче инвентаризационных документов относятся к камеральным.

Полный комплекс инвентаризационно-технических работ включает в себя:

- подготовительные работы;
- съемочно-замерочные работы по определению местоположения инвентарного объекта и объемно-планировочных решений основного строения;
- техническое обследование основного строения, служебных строений и сооружений;
- мероприятия по выявлению лица (лиц), ответственных по закону или договору за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации;
- вычерчивание инвентарного плана, поэтажных планов основного строения и другой графической документации, фиксирующей объемно-планировочное расположение его конструктивных элементов;

- расчет фактического физического износа инвентарного объекта и его однородных конструктивных частей;
- расчет восстановительной и действительной стоимости инвентарного объекта и его однородных конструктивных частей;
- подготовка проекта решения исполкома местного Совета народных депутатов о регистрации инвентарного объекта; регистрация объекта при положительном решении исполкома (Решение исполкома местного Совета не требуется, если инвентарный объект имеет нормативные границы, нормативную классификацию (назначение), нормативный адрес, нормативно-техническое состояние и законного владельца.);
- составление (переработка, корректировка) технического паспорта инвентарного объекта с оформлением необходимых приложений;
- формирование инвентарного дела, организация обслуживания органов управления и владельцев по представлению инвентаризационно-технической информации. В ходе подготовительных работ изучаются: имеющаяся в наличии исполнительная документация;
  - документы предшествующих инвентаризаций;
  - документы о составе инвентарного объекта;
  - документы о границах инвентарного объекта;
  - сведения и документы о проведенных ремонтных работах и их результатах;
  - состав изменений, происшедших с момента последней инвентаризации.

В ходе подготовительных работ должен быть однозначно определен инвентарный объект как целое (границы земельного участка, выделенного для строительства или эксплуатации инвентарного объекта, основное строение, для строительства или эксплуатации которого выделялся земельный участок, состав инвентарного объекта, владелец инвентарного объекта (лицо, отвечающее за его техническое состояние и эксплуатацию объекта по закону или договору)).

Проведение паспортизации или текущей инвентаризации объекта, без однозначного определения и выявления его как инвентарного, неправомерно.

В ходе подготовительных работ рекомендуется:

- составить эскиз инвентарного плана объекта (абрис без цифр промеров);
- заготовить выкопировки поэтажных планов (из исполнительной документации или плана, составленного при предыдущей инвентаризации), без указания цифр промеров;
- составить ведомость инвентаризационно-технических работ, подлежащих выполнению, определить порядок и последовательность работ, составить график;
- уточнить перечень признаков износа, подлежащих фиксации, согласовать условные знаки по их обозначению в акте обследования;

- заготовить необходимое количество бланков актов технического обследования;

- приобщить к делу справку владельца об учетной стоимости (балансовой или иной) инвентарного объекта на дату, наиболее близкую к моменту начала инвентаризации;

- снять копии правовых документов, устанавливающих лиц, ответственных за техническое состояние инвентарного объекта и соблюдение технических норм его эксплуатации.

Техническая инвентаризация должна проводиться в присутствии лица (или его полномочных представителей), ответственного за техническое состояние объекта и соблюдение технических норм эксплуатации.

Перед началом работ производится инструктаж по технике безопасности.

На выполнение особо опасных работ должен оформляться наряд-допуск.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №7

## **Тема 7 Особенности архитектурной типологии высотных зданий.**

**Цель:** Составить реестр объектов недвижимости на муниципальное образование

Выполнение работы:

1. Ознакомление с теоретическим материалом

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) — государственный информационный ресурс (включающий в себя документы на бумажных и электронных носителях, дела и систему записей по установленной форме в книгах учёта, производимых государственным регистратором), который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличие обременений, арестов и т. д. на территории РФ.

Ведение ЕГРП осуществляется на основе Федерального закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сведения из ЕГРП являются открытыми и общедоступными, не относятся к государственной тайне и должны предоставляться любому лицу органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, за плату и в объёме, установленном указанным законом. На сегодняшний день — это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Ведение ЕГРП осуществляется путем проведения процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним. Государственная регистрация не является обязательной процедурой и имеет заявительный характер. Однако, в ряде случаев, законодательством установлена зависимость момента возникновения права на объект недвижимости от

момента государственной регистрации права на него (например, переход права собственности при покупке, регистрация права собственности на вновь созданный объект).

Каждый раздел Единого государственного реестра прав состоит из трех подразделов:

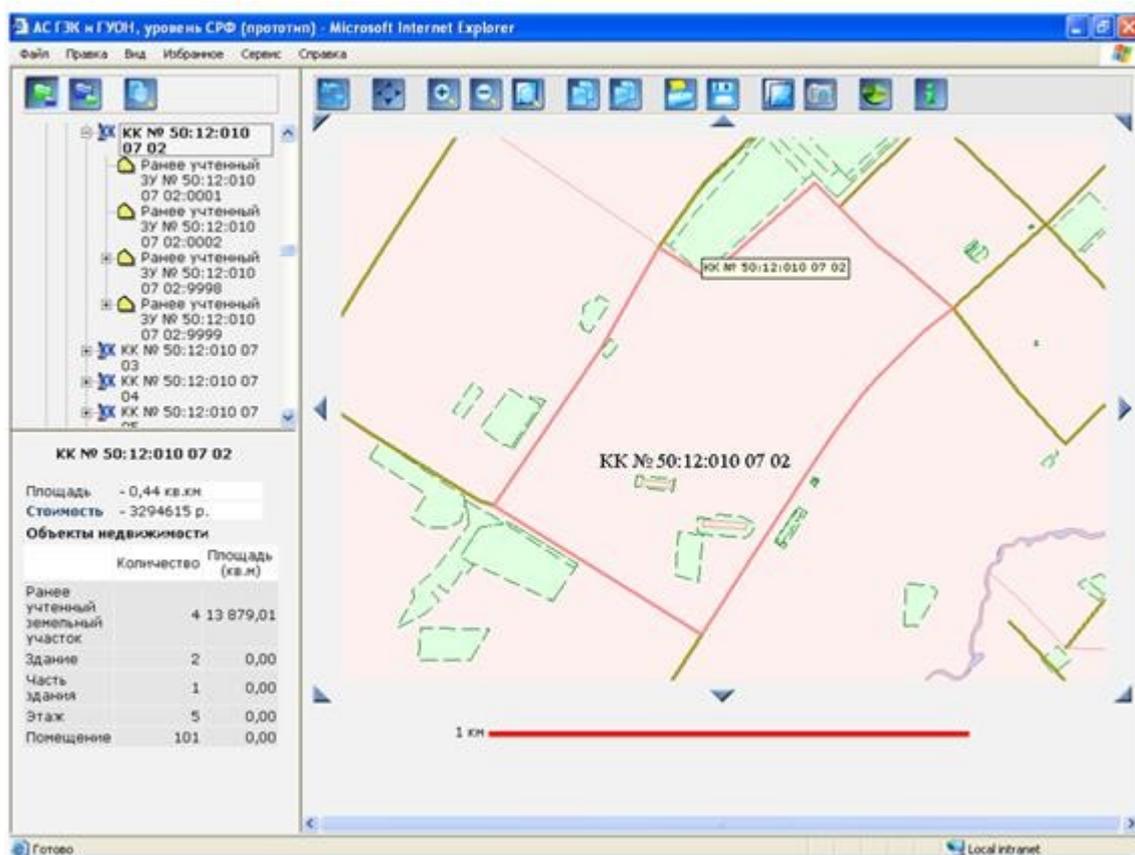
- подраздел I - описание объекта недвижимого имущества;
- подраздел II - записи о праве собственности и об иных вещных правах на объект недвижимого имущества, о сделках об отчуждении объекта недвижимого имущества);
- подраздел III - записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества ).
  - подраздел III-1 - для записей об аренде;
  - подраздел III-2 - для записей об ипотеке;
  - подраздел III-3 - для записей о сервитуте;
  - подраздел III-4 - для записей о сделках, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав (о договорах аренды, договорах об ипотеке и т. п.);
  - подраздел III-5 - для записей об аресте (запрещении заключения сделок с имуществом);
  - подраздел III-6 - для записей о прочих ограничениях (обременениях);
  - подраздел III-7 - для записей о безвозмездном пользовании участком лесного фонда (леса).

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования юридических лиц — участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц — участников долевого строительства.

## 2 Выполнение практической части

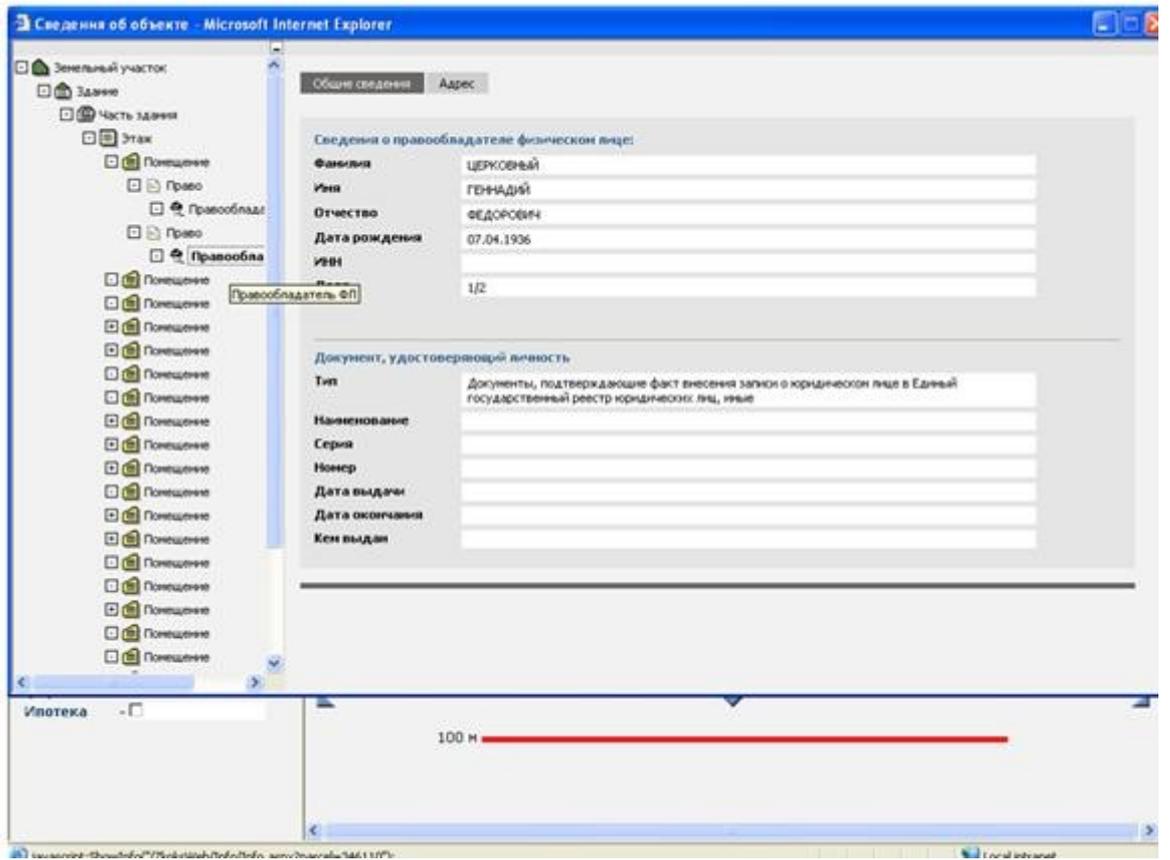
Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме. Для ведения Реестров используется автоматизированная информационная система (АИС) ГКН (см. рисунок ниже).



### *АИС кадастра недвижимости (прототип)*

Кадастровые сведения в Реестре содержатся в текстовой форме и группируются по следующим записям (см. рисунок ниже):

- об объектах недвижимости, расположенных на территории кадастрового округа;
- о прохождении Государственной границы Российской Федерации;
- о границах между субъектами Российской Федерации;
- о границах муниципальных образований;
- о границах населенных пунктов;
- о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий;
- о кадастровом делении территории кадастрового округа;
- о картографической и геодезической основах кадастра.



## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №8**

### **Тема 8 Оценка капитальности зданий.**

Цель: Определить инвентаризационную стоимость гражданского здания

Выполнение работы:

#### 2. Ознакомление с теоретическим материалом

Первоначальная стоимость инвентарного объекта, принимаемого на баланс, определяется по передаточному балансу, прилагаемому к акту передачи. В акте передачи должно быть указано, в сметных ценах какого года она определена.

Если объект не передается (т.е. не распределяется), а покупается, то стоимость объекта рассчитывается как восстановительная. Покупная цена (или иная указанная в договоре на отчуждение) учитывает затраты на эксплуатацию объекта и в инвентарной документации не отражается.

Восстановительную стоимость объекты получают также и в момент переоценки, проводимой по решению правительства или органов территориального управления (на день переоценки). Так, объекты, принятые на баланс до введения новых сметных цен в строительстве (1984 г.), должны учитываться в балансе в сметных ценах 1969 г. до принятия компетентным органом решения о их переоценке. Объекты, введенные до 01.01.72, учитываются в балансах по восстановительной стоимости в ценах 1969 г., а введенные после 01.01.72 по первоначальной стоимости, в сметных ценах 1969 г.

Если принимаемые от заказчика (подрядчика) законченные строительством объекты (или приобретенные иным путем, в т.ч. по договору купли-продажи) подразделяются в целях эксплуатации на несколько инвентарных объектов, то распределение стоимости отдельных объектов должно производиться в соответствии с письмом Минфина СССР и ЦСУ СССР от 30 марта 1987 г. N 80-13/09 "Особенности учета капитальных вложений в управлениях (отделах) капитального строительства исполкомов местных Советов народных депутатов", а также с учетом других документов нормативного характера, действующих на момент проведения инвентаризации.

Восстановительная стоимость объекта - это стоимость строительства объекта-аналога в современных условиях.

Восстановительная стоимость учитывает общественно необходимые (т.е. усредненные) затраты на строительство и определяется по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости соответствующих зданий, сооружений и передаточных устройств или по сметной стоимости строительной продукции. Затраты подрядчика (продавца) индивидуальные, не носят общественно необходимого характера и в инвентарной документации не отражаются.

(Инвентарная стоимость - это всегда восстановительная стоимость. В денежном выражении основные фонды характеризуются стоимостью,

продукция - себестоимостью, объекты в эксплуатации - затратами на эксплуатацию, товары - ценой. Расчеты себестоимости, затрат на эксплуатацию и цен на товары к задачам технической инвентаризации не относятся.)

## 2. Выполнение практической части

По результатам инвентаризации балансовая (или иная учетная) стоимость объекта подлежит корректировке:

при ликвидации части объекта;

при выявлении не учтенных ранее сооружений и элементов, включенных в состав инвентарного объекта;

в других случаях, по решению органов управления.

Остаточная стоимость объекта (разница между балансовой стоимостью и суммой начисленного износа) в инвентарных документах не отражается.

Действительная стоимость объекта рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью и суммой фактического износа. Восстановительная стоимость объектов определяется:

при наличии сметной документации - по объектным сметам. Если смета составлена в ценах 1969 г. (или ранее действовавших), то стоимость корректируется поправочными коэффициентами, утвержденными Госстроем РСФСР и его территориальными подразделениями;

при отсутствии сметной документации - по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969 г. (или ранее действовавших), с последующим пересчетом в действующие сметные цены с использованием названных поправочных коэффициентов.

При расчетах восстановительной стоимости следует учитывать, что отсутствие требований по допустимым ошибкам расчета устраняет критерий точности. В силу этого рекомендуется ошибку расчета стоимости определять по аналогии с расчетом ошибки физического износа.

Восстановительная стоимость инвентарного объекта рассчитывается как сумма восстановительных стоимостей объектов, входящих в его состав (основного строения, служебных строений, сооружений и передаточных устройств).

Итоговое значение восстановительной стоимости инвентарного объекта предлагается для согласования владельцу и утверждается руководителем БТИ вне зависимости от мнений сторон.

Область применения стоимостных показателей, отражаемых в инвентаризационно-технической документации, устанавливается органами государственного, территориального и отраслевого управления.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №9

### Тема 9 Оценка качества гражданских зданий.

Цель: Составить технический паспорт объекта

Выполнение работы:

#### 1. Ознакомление с теоретической частью

Технический паспорт инвентарного объекта (Приложение 8) является сводным документом, отражающим инвентарный объект по состоянию на конкретную дату и содержащим сведения о местоположении объекта (п. 1 и п. 4 раздела "А" паспорта), классификации (п. 2 раздела "А" паспорта), периоде эксплуатации (п. 3 раздела "А" паспорта), границах и обслуживаемой объект площади земельного участка (раздел "Б"), составе объекта (раздел "В"), учетно-технических характеристиках, необходимых для целей учета и составления отчетности по данному классу объектов (раздел "Г"), стоимости и износе объекта в целом и его составляющих (раздел "Д"), учетном фонде (форме) собственности (п. "а" раздела "Е"), владельцах объекта и доле их затрат на содержание и эксплуатацию (п. "б" раздела "Е"), ограничениях распоряжения объектом (п. "в" раздела "Е" технического паспорта).

Инвентарные объекты как единицы учета неотличимы друг от друга, в силу чего разработка специфичных форм паспорта для каждого класса объектов (торговых, административных, учебных и др.) ничем не оправдана.

При составлении технического паспорта заполняются лишь те разделы и строки, которые подтверждаются материалами инвентарного дела и сведениями из книги регистрации данного объекта.

Паспорт считается действительным при наличии адресных данных (п. 1 раздела "А") и известном составе объекта (раздел "В"). Все прочие разделы могут заполняться по результатам последующих инвентаризационно-технических работ.

#### 2. Выполнение практической части

Форма технического паспорта позволяет как типографское изготовление бланков (с учетом или без учета специфики класса и состава объектов по местным условиям), так и индивидуальную печать на пишущей машинке или принтере.

Форма паспорта позволяет также ее хранение на диске или магнитной ленте с последующим заполнением и печатью на простейших ЭВМ и персональных компьютерах с использованием программ типа "редактор".

Технический паспорт составляется в одном экземпляре и хранится в БТИ для снятия копий и выкопировок, необходимых владельцам.

Если хранение текстовых материалов инвентарного дела производится (или дублируется) на машинных носителях, позволяющих их форматирование в требуемом порядке, то изготовление паспорта не требуется, а его печать производится оперативно по запросам владельцев.

Вся информация, вносимая в паспорт, берется из полевых материалов или документов, разработанных на их основе, в том числе:

адресные данные по абрису и инвентарному плану, народнохозяйственное назначение - по классификации,

дата постройки - по акту технического обследования;

объемно-планировочное решение - по абрису земельного участка и абрисам строений;

данные о земельном участке - из сопоставления инвентарного плана и землеотводных документов;

состав объекта - по экспликации к инвентарному плану;

учетно-технические характеристики - по экспликациям к инвентарному плану и планам строений;

стоимостные характеристики и данные об износе - по сводной ведомости (Приложение 5);

принадлежность объекта - по книге регистрации (Приложение 6).

В силу наличия в инвентарном деле документов для составления паспорта на любую дату инвентаризации, изготовление нового паспорта по результатам текущей инвентаризации может производиться только по заявке владельца. Данный паспорт подлежит хранению в первой группе материалов инвентарного дела, а все предыдущие паспорта подшиваются в третью группу документов. 9.6. Особенности заполнения отдельных позиций технического паспорта изложены в § 9.6.1 - § 9.6.8.

Дата постройки инвентарного объекта вносится в паспорт по данным графы 6 акта обследования или на основании одного из следующих документов:

акта приемки основного строения в эксплуатацию;

справки органа архитектуры города (района);

справки краевого (областного) архива;

справки статистического органа, составленной на основании отчетности по капитальному строительству;

справки застройщика;

справки владельца.

Разночтения в указанных документах, изменяющие величину износа в пределах 5%, во внимание не принимаются. Возникающие между владельцами споры о дате постройки решаются ими самостоятельно.

Объемно-планировочное решение инвентарного объекта является качественной технической характеристикой его состава и расшифровывается в разделе "В" паспорта. Данный показатель относится ко всему объекту в целом (а не к какому-либо одному строению) и указывается в выкопировках из паспорта тогда, когда не требуется указывать состав объекта по инвентарному плану.

(При заполнении данной графы можно ориентироваться на следующие примеры объемно-планировочных решений: гостиница "Россия" - моноблок, телебашня в Останкино - точечный объект, прибрежный пляж - линейный

объект, типовой одноэтажный универсам - плоский объект. Большинство же инвентарных объектов представляют собой несколько единичных строений.)

Сокращенное обозначение вводится с целью упрощения статистических выборок.

Состав объекта по экспликации дает количественную расшифровку объемно-планировочного решения и вносится в паспорт из экспликации к инвентарному плану. Литеровка (кодировка) строений должна даваться в плане и паспорте однозначно, с соблюдением традиционных требований. (Основные строения обозначаются заглавными буквами русского алфавита, служебные - буквой "Г" с цифровыми индексами, сооружения - римскими цифрами. Функциональные помещения (теплые и холодные пристройки, мансарды, веранды) в паспорте не отражаются и не кодируются.)

Учетно-статистические объекты основного назначения (раздел "В", п. "а", строка 3), входящие в состав инвентарного объекта (стадион при школе, общежитие при ПТУ, магазин при комбинате коммунальных предприятий, здание ресторана при гостинице и др.), указываются в паспорте для составления статсводок и отчетов или по просьбе заказчика. (Весь раздел "В" является простейшей группировкой объектов инвентарного плана.)

Учетно-технические характеристики объекта (раздел "Г") даются для целей учета и составления отчетности, по номенклатуре, требуемой соответствующей инструкцией Госкомстата СССР или указываемой заказчиком. (Так, отчетность о торговых помещениях и зданиях предусматривает указание числа рабочих мест, отчетность по предприятиям общепита и стадионам - указание числа посадочных мест, и т.д.)

Если требуемая заказчику учетно-техническая характеристика документально не подтверждается (к примеру, БТИ не сможет установить число посещений в сутки, требуемое для составления ряда отчетов), то она указывается со слов владельца. При отсутствии инструкций и указаний заказчика в данных строках, как минимум, указывается общая площадь и объем каждого основного строения, определенные в соответствии с требованиями раздела 5 данной Инструкции.

Стоимостные характеристики объекта (раздел "Д") вносятся в паспорт из сводной ведомости расчета стоимости и физического износа (Приложение 5). Наименование строений и сооружений могут вписываться текстом или задаваться только литерами (по согласованию с заказчиком).

Фонд (форма) собственности вносится в паспорт из книги регистрации (графа 8 Приложения 6).

Доля владельцев в расходах на содержание и эксплуатацию инвентарного объекта вносится в паспорт из книги регистрации (графа 13 Приложения 6).

Если размер участия владельцев в расходах указан в книге регистрации не в идеальных, а в реальных долях (к примеру, помещение площадью 50 кв. м находится у владельца в собственности и он является совладельцем здания по договору), то в разделе "Г" должна быть указана соответствующая характеристика здания (к примеру, общая площадь 1000 кв. м).

Обоснование паспортных данных и наименование приложений к паспорту (раздел "Ж") вносятся в паспорт только по пунктам, указанным владельцем (к примеру, при возникновении споров о границах объекта к паспорту прилагается копия инвентарного плана, а в обосновании приводится перечень зарегистрированных землеотводных документов).

По всем прочим пунктам достаточно ссылки на номер инвентарного дела и регистрационный номер объекта.

Во всех случаях следует учитывать, что паспорт составляется на конкретную дату с учетом изменений, происшедших до данной даты включительно.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №10

### Тема 10 Современные зарубежные и отечественные понятия «движимое и недвижимое имущество», «недвижимость», «объект недвижимости».

**Цель практического занятия:** Формирование умений классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

**Общие сведения:** К жилым зданиям относятся квартирные дома (для длительного проживания), общежития (для временного проживания), гостиницы (для кратковременного проживания).

Многоквартирные секционные жилые дома — основной тип в застройке городов и крупных поселков. Группу квартир, объединенных одной лестничной клеткой, называют *жилой секцией*. Планировка большинства многоквартирных домов представляет собой набор из торцовых и рядовых секций.

Строительство жилых домов ведется на основе *типовых блоков-секций*, автономных отсеков из одной или нескольких жилых секций. По местоположению в здании блоки-секции называют: рядовыми, торцовыми, угловыми, поворотными и др.; из таких секций komponуются дома различной протяженности и конфигурации.

Многоэтажные дома городского типа по планировочному решению разделяют:

- *на многосекционные:* в таких домах на каждом этаже вокруг лестничной клетки расположено 2-8 квартир, которые, поэтажно повторяясь, образуют секции (рисунок 1);

- *коридорные* — с выходом из квартир в общий коридор, ведущий к лестничной клетке. Их проектируют: меридиональными, имеющими большую длину коридоров, 8-10 квартир; широтными — не более 4 квартир. В коридорных домах уменьшается количество лестничных клеток, что делает их более экономичными по сравнению с секционными. Однако односторонняя ориентация жилых помещений и отсутствие сквозного проветривания ограничивают область применения этих домов;

- *галерейные* — с выходом из квартир на открытые или остекленные галереи. **Сообщение** между этажами осуществляется через лестничные клетки в торцах или в середине здания.

Важная роль отводится домам усадебного типа. Это дома с индивидуальным земельным участком и постройками для личного подсобного хозяйства. По объемно-планировочному решению дома усадебного типа могут быть:

- *одноэтажные* с одной или двумя квартирами, имеющими от одной до пяти комнат. Двухквартирные (блокированные) дома размещают на объединенном земельном участке;

•*одноэтажные с мансардой*, т.е. с частью жилых помещений по объему чердака. Во многих проектах усадебных домов предусматривают гараж с необходимыми вспомогательными помещениями;

•*двухэтажные с квартирами в двух уровнях*. Связь между этажами осуществляется по внутриквартирной лестнице

...

Рисунок 1 - Секции жилых домов: *а* - двухквартирная 5-этажного дома; *б* - трехквартирная; *в* - четырех квартирная 16-этажного дома

Квартиры в домах посемейного поселения имеют помещения: жилые (обиталище комнаты, спальни); подсобные (кухня, ванная, уборная и др.); летние (террасы, лоджии).

Из всей площади квартиры выделяют: *жилую*, состоящую из площадей комнат и спален; *подсобную*, включающую площади кухни, санитарного узла, передней и кладовой; *полезную*, т.е. сумму жилой и подсобных площадей. Пределы размеров помещений установлены нормами проектирования жилых зданий СНиП.

**Задание:** Изучите типы жилых домов и вычертите схемы секций жилых домов.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №11

### Тема 11 Типология общественных зданий и сооружений.

**Цель практического занятия:** Формирование умений производить расчеты по оценке качества жилых домов.

**Общие сведения:** Оценка различных вариантов проектных решений жилых домов производится методом сравнительного анализа с помощью системы объемно-планировочных коэффициентов, характеризующих соотношение площадей и объемов.

*Плоскостной планировочный коэффициент*  $K_1$ , характеризует рациональность использования площадей, определяется как отношение жилой площади  $S_{жил}$  к общей площади  $S_{общ}$  :

Коэффициент  $K_1$  зависит от количества комнат в квартире. Его оптимальное значение принимается в существующей планировке в пределах:  $K_1 = 0,5 — 0,7$ .

*Объемный коэффициент*  $K_2$  характеризует использование объема, определяется как отношение строительного объема здания  $V_{зд}$  к его общей площади  $S_{общ}$  :

Значение коэффициента  $K_2$  зависит от высоты этажа, размеров внеквартирных площадей (лестнично-лифтовой узел), материала стен и перегородок, поэтому его значение колеблется в значительных пределах:  $K_2 - 3,5 — 5$ .

*Коэффициент компактности*  $K_3$  характеризует отношение площади наружных ограждающих конструкций  $S_{огр}$  (стен, оконных и балконных проемов, кровли) к общей площади  $S_{общ}$ :

Изменение  $K_3$  зависит от конфигурации здания и отражается как на сметной стоимости здания, так и на размерах эксплуатационных затрат (отопление, ремонт фасадов и кровли). Находится в пределах:  $K_3 = 0,8—1,3$ .

*Периметральный коэффициент*  $K_4$  характеризует отношение периметра наружных стен  $P_{н.с}$  к площади застройки  $S_{застр}$ :

где  $K_4 = 0,24 — 0,4$  — для домов городского типа;  $K_4 = 0,35—6,5$  — для домов сельского типа.

*Конструктивный коэффициент*  $K_5$  характеризует отношение площади сечения вертикальных конструкций в плане  $S_{K0IICTp}$  к площади застройки здания  $S_{1йстр}$ :

Коэффициент  $K_5$  характеризует степень насыщения плана здания вертикальными конструкциями (стенами, перегородками, колоннами,

пилястрами). Для крупнопанельных домов коэффициент  $K5 = 0,1 — 0,15$ , для кирпичных и крупноблочных  $K5 = 0,15—0,2$ .

Коэффициент  $K6$  характеризует отношение площади внеквартирных коммуникаций (лестнично-лифтовые узлы)  $S_{л.уз}$  к площади застройки здания  $S_{засгр}$ :

Меньшее значение  $K6$  характерно для домов секционного типа, большее — для домов башенного, коридорного и галерейного типов.

*Плотность жилого фонда (нетто)* — общая площадь,  $m^2$ , приходящаяся на 1 га жилой территории микрорайона (квартала, поселения).

*Плотность жилого фонда (брутто)* — общая площадь,  $m^2$ , приходящаяся на 1 га всей территории микрорайона (квартала, поселения).

*Плотность застройки {коэффициент застройки}* — площадь застраиваемых зданий, %, от жилой территории микрорайона (квартала, поселения).

*Площадь застройки* определяется умножением длины на ширину здания, измеренных по внешнему обводу здания на уровне цоколя.

В жилую территорию включается площадь здания и свободная незастроенная площадь жилой части микрорайона. Незастроенная площадь зависит от габаритов здания и главным образом — от его высоты. Требование инсоляции квартир не менее 3 ч в сутки является основным фактором, от которого зависит величина разрыва между зданиями. В ранее существующих нормах этот разрыв между продольными сторонами зданий, исходя из требований инсоляции, устанавливался равным двум высотам самого высокого здания. В действующих нормах минимальные разрывы установлены согласно табл. 3.13.

Согласно противопожарным нормам в зависимости от степени огнестойкости зданий разрывы принимаются в пределах от 6 до 15 м (таблица 1).

**Задание:** Согласно заданию выполните расчёт по оценке качества жилого дома.

## Практическая работа №12

### По теме: Типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений

**Цель практического занятия:** Формирование умений классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

**Общие сведения:** Здания, предназначенные для социального обслуживания населения и для размещения административных учреждений, называют *общественными*.

По назначению их классифицируют на следующие: учебные (детский сад, школа и др.); лечебно-профилактические (поликлиники, больницы, профилактории); культурно-просветительные (клубы, театры, музеи); торгово-коммунальные (магазины, столовые, прачечные); транспорта и связи (вокзалы, узлы связи, телевизионные центры); административные для размещения государственных и общественных организаций.

Общественные здания могут иметь следующие схемы планировки: • *анфиладную* (рисунок 2) — с последовательным размещением помещений, принимаемую в музеях, картинных галереях, универмагах;

- *коридорную* (рисунок 3) — с расположением помещений по одну или обе стороны коридора; такая планировка целесообразна в административных, учебных, лечебно-профилактических и других зданиях;

• *зальную (концентрическую)* (рисунок 4) — характерна для зданий, имеющих залы, вокруг которых размещены вспомогательные помещения; такое решение используют для планировки кинотеатров, цирков и других подобных зданий; *смешанную* — представляющую собой сочетание рассмотренных выше планировочных схем (например, планировка клуба — концентрическая, помещения размещены вокруг зала, но расположение фойе, зала — анфиладное, комнат работы кружков — коридорное).

Основными объемно-планировочными параметрами здания являются:

• *пролет* — расстояние между разбивочными осями продольных рядов колонн или стен;

*шаг* — расстояние между разбивочными осями поперечных рядов колонн или стен;

• *высота* — расстояние от уровня пола до низа несущей конструкции покрытия (в одноэтажных зданиях) или расстояние между уровнями чистых полов (в многоэтажных зданиях). Совокупность расстояний между колоннами в продольном и поперечном направлениях называют *сеткой колонн*.

**Задание:** Изучите типы общественных зданий и вычертите схемы планировки.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №13

### Тема 13 Земельный участок как базовый объект недвижимости.

**Цель практического занятия:** Формирование умений производить расчеты по оценке качества общественных зданий.

**Общие сведения:** Для оценки различных вариантов объемно-планировочных решений общественных зданий используется метод их сравнительного анализа с помощью объемно-планировочных коэффициентов, характеризующих соотношение основных и подсобных помещений, рациональность использования объема и т.д.

*Коэффициент  $K_1$*  характеризует отношение расчетной площади здания  $S_{рас}$ , к общей площади  $S_{общ}$ :

Коэффициент  $K_1=0,93 - 0,95$  в зданиях с рациональными объемно – планировочными решениями.

*Коэффициент  $K_2$*  характеризует отношение строительного объема  $V_{зд}$  к общей площади здания  $S_{общ}$ :

*Коэффициент  $K_2$*  зависит от принятой высоты помещений, размеров лестниц и коридоров.

*Коэффициент  $K_3$*  характеризует компактность общественного здания и определяется отношением площади наружных ограждающих конструкций  $S_{огр}$  к полезной площади здания  $S_{полезн}$ :

*Коэффициент  $K_3$*  зависит от этажности, длины и ширины здания и колеблется в широких пределах:  $K_3 = 0,75 — 2,5$ . Его уменьшение приводит к снижению стоимости.

*Коэффициент  $K_4$*  характеризует отношение периметра наружных стен  $P_{н.с}$  к площади застройки здания  $S_{застр}$  :

*Коэффициент  $K_4$*  зависит от сложности и конфигурации фасада здания.

*Коэффициент  $K_5$*  характеризует отношение конструктивной площади, занятой в плане конструкциями стен, колонн, перегородок, вентиляционных шахт и вентиляционных блоков, электропанелей и т. п., к площади застройки здания  $S_{застр}$ :

**Задание:** Согласно заданию выполните расчёт по оценке качества общественного здания.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №14

### Тема 14 Общие понятия о зданиях и сооружениях.

**Цель практического занятия:** Систематизировать, обобщить теоретические знания

**Общие сведения:** Единство технических решений при проектировании промышленных зданий основано на унификации объемно-планировочных параметров. Это достигается ограничением числа размеров пролетов, шагов, высот этажей и величиной нагрузок по типовые конструкции.

Преобладающий тип промышленных зданий — одноэтажные. Они предназначены для производств с горизонтальными схемами технологического процесса, для предприятий, использующих громоздкое оборудование или выпускающих крупногабаритную продукцию.

Одноэтажные промышленные здания по конструктивному решению бывают:

- *каркасные* — представляют собой систему колонн, связанную с покрытием. Каркасный тип здания наиболее распространен и в промышленном строительстве;

- *бескаркасные* — имеют наружные несущие стены, усиленные пилястрами (местными утолщениями стены). Грузоподъемность кранов в таких зданиях до 5 т, пролеты не превышают 12 м;

- *шатровые*, не имеющие вертикальных опор и наружных стен. Покрытия в таких зданиях опираются непосредственно на фундамент.

Многоэтажные промышленные здания в конструктивном отношении могут быть:

- с полным каркасом и самонесущими или ненесущими наружными стенами;

- с неполным внутренним каркасом и несущими наружными стенами;

- с несущими стенами.

Большинство современных промышленных зданий возводится каркасными. Каркасы многоэтажных зданий могут быть рамного, связепого и рамно-связевого типа.

По назначению многоэтажные промышленные здания подразделяются на производственные, лабораторные и административно-бытовые

*с неполным каркасом* ~- включают наружные несущие стены и внутренние опоры (колонны, кирпичные столбы). Здания имеют два и более пролета и оборудованы кранами небольшой грузоподъемности;

- *шатровые*, не имеющие вертикальных опор и наружных стен. Покрытия в таких зданиях опираются непосредственно на фундамент.

Многоэтажные здания предназначены для производств с вертикальной технологической схемой (мельницы, горно-обогажительные фабрики и т.д.) или предприятий, использующих легкое технологическое оборудование (приборостроительная, пищевая, легкая промышленность).

**Задание:** Изучите и вычертите конструктивные типы промышленных зданий

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №15

### Тема 15 Право собственности и иные права на объекты недвижимости

Цель практического занятия: Формирование умений производить расчеты по оценке качества производственных зданий

**Общие сведения:** Для оценки различных вариантов решений промышленных зданий используют метод их сравнительного анализа с помощью объемно-планировочных коэффициентов, характеризующих соотношение производственных и подсобных площадей, рационального использования объема и формы здания.

Коэффициенты  $K1 - K4$  характеризуются следующими отношениями:  $K1$  — рабочей площади здания  $S_{\text{раб}}$  к общей площади  $S_{\text{общ}}$ ;  $K2$  - строительного объема  $V_{\text{зд}}$  к общей площади здания  $S_{\text{общ}}$ ;  $K3$  - площади наружных ограждающих конструкций  $S_{\text{огр}}$  к полезной площади  $S_{\text{полезн}}$ ;  $K4$  - периметра наружных стен  $P_{\text{нс}}$  к площади застройки  $S_{\text{застр}}$ .

Плотность застройки ( $K_{\text{застр}}$ ) определяется отношением площади всех построек в границах участка предприятия (производственных, вспомогательных, ремонтных, складских, навесов, гаражей, проходных и контрольно-пропускных пунктов у входа, всех подземных и наземных сооружений, открытых складов и производственных площадок) к общей площади участка:

**Задание:** Согласно заданию выполните расчёт по оценке качества производственного здания.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №16**

### **Тема 16 Состав сведений о зданиях и сооружениях в Государственном кадастре недвижимости**

#### ***Необходимо***

Знать понятие здания и предъявляемые к ним требования. Уметь классифицировать здания по группам (производственные, жилые, общественные) и типам (признакам этажности, виду освещения, виду строительных материалов и другим критериям).

#### ***Повторение курса***

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.

Объектом классификации данного подраздела является каждое отдельно стоящее здание. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельно конструктивное целое, их считают отдельными объектами.

Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, а именно: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании); внутренняя сеть водопровода, газопровода, 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.

Встроенные котельные установки (бойлерные, тепловые пункты), включая их оборудование по принадлежности, также относятся к зданиям.

Фундаменты под всякого рода объектами, не являющимися строениями, - котлами, генераторами, станками, машинами, аппаратами и прочее, расположенными внутри зданий, - не входят в состав здания, кроме фундаментов крупногабаритного оборудования. Фундаменты этих объектов входят в состав тех объектов, в которых они используются. Фундаменты крупногабаритного оборудования, сооруженные одновременно со строительством здания, входят в состав здания. Для такого типа объектов используется термин "специализированные здания".

Здания подразделяют на основные и служебные. К основному относится здание, являющееся главным по капитальности постройки, архитектурным признакам и по своему назначению. Строение, выполняющее обслуживающую роль по отношению к основному зданию, причисляют к служебному (сарай, бытовки, мастерские, гаражи и т. п.).

### Задания

1. Приведите примеры общественных зданий для каждой группы капитальности (9 групп).
2. Приведите пример жилища.
3. Составьте схему классификации объектов недвижимости действующую в европейских странах.
4. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации зданий, строений.

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
<b>Здание, строение</b> (наименование)	Местоположение (адрес)	
	План расположения	
	Назначение	
	Основной материал конструкции	каменное, металлическое, деревянное и пр.
	Год постройки	
	Число этажей	
	Площадь застройки	Площадь проекции здания на землю. Зная этажность можно оценить общую площадь здания
	Дополнительный или «исключительный» состав имущества здания (строения)	В случае, когда строение имеет «свои» выходящие за его пределы устройства или если в физическом имуществе здания находятся существенно влияющие на его эксплуатацию «чужие» конструктивные элементы (генератор,...)
	Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности	Пример: здание отнесено к культурному наследию
	Описание особых публично-правовых предписаний по охране и/или эксплуатации	
Инвентаризационная стоимость (для правообладателей – физических лиц)	В интересах налогообложения имущества физических лиц	

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №17**

### **Тема 17 Сельскохозяйственные здания и сооружения.**

#### ***Необходимо***

Знать понятие сооружений и их классификацию. Различать основные группы сооружений по признакам: функциональное назначение, вид строительного материала, капитальность, срок службы.

#### ***Повторение курса***

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).

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие, как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи и др.

#### ***Задания***

1. Опишите объект, выступающий как сооружение со всеми устройствами:

1. плотину
2. автомобильную дорогу

2. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации сооружений.

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
<i>Сооружение</i>	Местоположение (адрес)	Для линейных сооружений не применяется
	План расположения	Проекция сооружений на землю; для линейных сооружений – трасса или расположение в плане технического коридора
	Назначение и описание расположения по отношению к поверхности земли (подземное, наземное, наземное в обваловке, надземное)	
	Признак режимобразующего объекта и иные специфические параметры сооружения, которые существенны для определения характера и размеров землепользования, а также установления охранных зон для безопасной эксплуатации объекта	Диаметр трубы и расчетное рабочее давление участка магистрального газопровода
	Классификация по видам основных фондов	
	Год постройки	

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №18

### Тема 18. Описание объектов недвижимости. Надземные и подземные сооружения.

#### *Необходимо*

Осознавать особенности земли как объекта недвижимости по сравнению с другими объектами недвижимости. Знать классификацию земельных участков в городах, населенных пунктах и вне поселений. Представлять взаимосвязь земельных участков с другими объектами недвижимости.

#### *Повторение курса*

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

Земельные участки бывают делимыми и неделимыми. Делимым земельным участком считается, если он может быть разделен на части, каждая из которых после раздела по своему размеру образует самостоятельный земельный участок с прежним целевым назначением и разрешенным использованием. В случаях, когда земельный участок невозможно разделить на таких условиях, он признается неделимым. Не допускается раздел и городских земель, если новые их части не могут быть освоены в соответствии с градостроительными нормами и разрешенным использованием. Разрешенное использование - использование земельного участка с учетом целевого использования, установленных органами власти ограничений и обременений.

#### *Задания*

1. Опишите один объект недвижимости, пользуясь таблицей и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации земельных участков.

Объект недвижимости	Состав сведений	Примечания
<i>Земельный участок</i>	Местоположение (адрес)	
	Площадь границ	Имеются в виду границы в системах координат
	Площадь	

Целевое назначение	
Перечень видов разрешенного использования	
Описание установленных публично-правовых ограничений в использовании и/или оборотоспособности	Ст.56 ЗК РФ
Описание установленных публично-правовых предписаний по охране и/или освоению земель	Ст.12-14 ЗК РФ
Состав имущества земельного участка	Недвижимость, которая «юридически» связана с участком и следует его судьбе (строения, площадки улучшенного покрытия и т.п.)
Зоны действия публичных и частных сервитутов	Для случаев, когда действие установленного сервитута распространяется не на весь участок
Кадастровая или рыночная стоимость	

**Базовый уровень**

Вопросы для проверки уровня обученности

**Тема 1. Общие понятия об объекте недвижимости, зданиях и сооружениях.**

- Общие сведения об объектах недвижимости.
- Общая классификация объектов недвижимости.
- Виды объектов недвижимости.

**Тема 2. Типология гражданских зданий.**

3. Основные понятия гражданских зданий.
4. Классификация гражданских зданий по назначению и роли в народном хозяйстве страны.

**Тема 3. Типология объектов жилой недвижимости.**

- Жилые здания.
- Классификация объектов жилой недвижимости.
- Номенклатура типов жилых домов.

**Тема 4. Типология общественных зданий и сооружений.**

- Классификация общественных зданий и сооружений:
- общественные здания учебно-воспитательного назначения;
- здания административного назначения;

**Тема 5. Типология промышленных зданий и сооружений.**

- Классификация промышленных зданий и сооружений.
- Структура промышленных зданий и сооружений.
- Типологическая характеристика одноэтажных промзданий.

**Тема 6. Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений.**

- Классификация и описание типов сельскохозяйственных зданий и сооружений.
- Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.

**Тема 7. Особенности архитектурной типологии высотных зданий.**

- Систематизации и классификация высотных зданий по типам, формирование архитектуры высотных зданий.
- Негативные и позитивные аспекты высотного строительства.
- Типы высотных зданий: специализированные и многофункциональные высотные здания.

**Тема 8. Оценка капитальности зданий.**

1. Основные характеристики зданий.
2. Показатели капитальности зданий.
3. Капитальность жилых и общественных зданий.

**Тема 9. Оценка качества гражданских зданий.**

1. Показатели качества зданий. Обследование
2. зданий.
3. Виды износа зданий.

**Тема 10. Современные зарубежные и отечественные понятия «движимое и недвижимое имущество», «недвижимость», «объект недвижимости».**

1. Физические и юридические составляющие понятия «недвижимость».
2. Общественные и частные права на недвижимость.
3. Государственное управление недвижимым имуществом и его информационное обеспечение.

**Тема 11. Типология общественных зданий и сооружений.**

1. Классификация общественных зданий и сооружений.
2. Объемно-планировочные решения общественных зданий.

**Тема 12. Типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений.**

1. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.

**Тема 13. Земельный участок как базовый объект недвижимости.**

1. Состав земельного фонда, категории, состав и целевое назначение земель.
2. Описание объектов недвижимости.
3. Земельные участки.

**Тема 14. Общие понятия о зданиях и сооружениях.**

1. Типологическая классификация зданий.
2. Требования, предъявляемые к зданиям.
3. Капитальность зданий.

**Тема 15. Право собственности и иные права на объекты недвижимости.**

1. Описание сведений о зданиях и сооружениях в Государственном кадастре недвижимости. Виды документов необходимых для кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на них.
2. Промышленные здания и сооружения.
3. Классификация промышленных зданий и сооружений.

**Тема 16. Состав сведений о зданиях и сооружениях в Государственном кадастре недвижимости.**

1. Виды документов необходимых для кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на них.

**Тема 17. Сельскохозяйственные здания и сооружения.**

1. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений.

## **Тема 18. Описание объектов недвижимости. Надземные и подземные сооружения.**

1. Типология гражданских зданий.
2. Планировочные схемы гражданских зданий.
3. Классификация гражданских зданий.
4. Типология жилых зданий.
5. Типология общественных зданий и сооружений

### **Повышенный уровень**

#### **Тема 1. Общие понятия об объекте недвижимости, зданиях и сооружениях.**

1. Общие сведения об объектах недвижимости.
2. Общая классификация объектов недвижимости.
3. Виды объектов недвижимости.
4. Основные признаки: стационарность, неподвижность, материальность, долговечность  
Земельные участки как объекты недвижимости.
5. Понятие здания, сооружения, помещения.
6. Типологическая классификация зданий.
7. Требования, предъявляемые к зданиям. Сроки службы зданий и сооружений.

#### **Тема 2. Типология гражданских зданий.**

1. Основные понятия гражданских зданий.
2. Классификация гражданских зданий по назначению и роли в народном хозяйстве страны.

#### **Тема 3. Типология объектов жилой недвижимости.**

1. Жилые здания.
2. Классификация объектов  
3. жилой недвижимости.
4. Номенклатура типов жилых домов.
5. Принципы планировки квартир.
6. Жилые здания усадебного типа; планировка усадебных участков.
7. Секционные жилые дома, жилые дома коридорного и галерейного типа.
8. Встроенно-пристроенные помещения.
9. Общежития, дома-интернаты для пожилых людей.

#### **Тема 4. Типология общественных зданий и сооружений.**

1. Классификация общественных зданий и сооружений:
2. общественные здания учебно-воспитательного назначения;
3. здания административного назначения;
4. здания здравоохранения и социального обслуживания населения;
5. здания и сооружения спортивные, культурно-просветительские, сервисного обслуживания и др.

#### **Тема 5. Типология промышленных зданий и сооружений.**

1. Классификация промышленных зданий и сооружений.
2. Структура промышленных зданий и сооружений.
3. Типологическая характеристика одноэтажных промзданий.
4. Типологическая характеристика многоэтажных промзданий.
5. Зонирование территорий промышленных зданий.

**Тема 6. Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений.**

1. Классификация и описание типов сельскохозяйственных зданий и сооружений.
2. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.

**Тема 7. Особенности архитектурной типологии высотных зданий.**

1. Систематизации и классификация высотных зданий по типам, формирование архитектуры высотных зданий.
2. Негативные и позитивные аспекты высотного строительства.
3. Типы высотных зданий: специализированные и многофункциональные высотные здания.

**Тема 8. Оценка капитальности зданий.**

1. Основные характеристики зданий.
2. Показатели капитальности зданий.
3. Капитальность жилых и общественных зданий.
4. Основные конструктивные элементы зданий.
5. Способы определения капитальности зданий

**Тема 9. Оценка качества гражданских зданий.**

1. Показатели качества зданий. Обследование
2. зданий.
3. Виды износа зданий.
4. Понятие физического износа зданий.
5. Методы расчёта физического износа
6. Понятие морального износа зданий и помещений.

**Тема 10. Современные зарубежные и отечественные понятия «движимое и недвижимое имущество», «недвижимость», «объект недвижимости».**

1. Физические и юридические составляющие понятия «недвижимость».
2. Общественные и частные права на недвижимость.
3. Государственное управление недвижимым имуществом и его информационное обеспечение.

**Тема 11. Типология общественных зданий и сооружений.**

1. Классификация общественных зданий и сооружений.
2. Объемно-планировочные решения общественных зданий.

**Тема 12. Типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений.**

1. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.

**Тема 13. Земельный участок как базовый объект недвижимости.**

1. Состав земельного фонда, категории, состав и целевое назначение земель.
2. Описание объектов недвижимости.
3. Земельные участки.
4. Жилые здания.
5. Промышленные здания.
6. Улучшения земельного участка.

**Тема 14. Общие понятия о зданиях и сооружениях.**

1. Типологическая классификация зданий.
2. Требования, предъявляемые к зданиям.

3. Капитальность зданий.
4. Описание объектов недвижимости.
5. Общественные здания.
6. Сельскохозяйственные здания.

#### **Тема 15. Право собственности и иные права на объекты недвижимости.**

1. Описание сведений о зданиях и сооружениях в Государственном кадастре недвижимости. Виды документов необходимых для кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на них.
2. Промышленные здания и сооружения.
3. Классификация промышленных зданий и сооружений.

#### **Тема 16. Состав сведений о зданиях и сооружениях в Государственном кадастре недвижимости.**

1. Виды документов необходимых для кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на них.

#### **Тема 17. Сельскохозяйственные здания и сооружения.**

1. Классификация и сельскохозяйственных зданий и сооружений.

#### **Тема 18. Описание объектов недвижимости. Надземные и подземные сооружения.**

1. Типология гражданских зданий.
2. Планировочные схемы гражданских зданий.
3. Классификация гражданских зданий.
4. Типология жилых зданий.
5. Типология общественных зданий и сооружений

## **Темы**

докладов

по дисциплине:

### **Типология объектов недвижимости**

#### **Базовый уровень**

1. Особенности земли как товара.
2. Государственный кадастр недвижимости, его методология и принципы.
3. Регистрация землепользований и землевладений.
4. Учет количества земель.
5. Учет качества земельных угодий.
6. Система землеустроительного проектирования.
7. Основные направления улучшения использования земельных ресурсов.
8. Содержание генеральных схем использования земельных ресурсов РФ, субъекта РФ.
9. Задачи и содержание схем землеустройства муниципальных образований.
10. Методы нормативного планирования использования земель.
11. Межхозяйственное землеустройство.
12. Населенные пункты и зонирование их территории.
13. Категории городских земель и их функциональное назначение.
14. Классификация жилых зданий.

15. Основные критерии для классификации жилища.
16. Требования, предъявляемые к жилищам
17. Конструктивные и строительные системы
18. Малоэтажные жилые дома
19. Одноквартирные жилые дома
20. Блокированные жилые дома

#### **Повышенный уровень**

1. Многоквартирные дома
2. Квартира, её состав
3. Типология квартир
4. Жилые дома секционного типа
5. Дома коридорного типа
6. Дома галерейного типа
7. Дома коридорно-секционного типа
8. Специализированные и специальные дома
9. Общежития
10. Гостиницы
11. Дома-интернаты для пожилых людей
12. Шумо-, ветро-, пылезащищённые дома
13. Энергосберегающие системы
14. Классификация общественных зданий
15. Классификационные признаки
16. Виды помещений.
17. Технико-экономические показатели
18. Общественные здания повседневного пользования
19. Здания учебно-воспитательных учреждений
20. Лечебно-профилактические учреждения
21. Общественные здания периодического пользования
22. Предприятия общественного питания
23. Предприятия бытового обслуживания
24. Здания предприятий торговли
25. Административные здания
26. Общественные здания эпизодического пользования
27. Зрелищные здания
28. Спортивные сооружения
29. Транспортные сооружения

#### **Список литературы**

1. Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа:

<http://www.iprbookshop.ru/49717>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2.Груздев В.М. Типология объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Груздев В.М.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 64 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30828>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю