

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В настоящее время проводится реформа в области регистрации недвижимого имущества с целью оптимизации процедуры его регистрации, ликвидации бюрократических барьеров, упрощения процедуры и технического учета.

Понятие «техническая инвентаризация и учет» в значении, которое ему придается в настоящее время, появилось в законодательстве Российской Федерации в 1985 году в распоряжении Совмина РСФСР от 22.02.1985 года №264-р, в котором было дано указание

провести инвентаризацию жилого фонда с целью получения полной и достоверной информации о жилом фонде – его количественные и качественные характеристики.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» *кадастровым и техническим учетом (инвентаризацией)* объекта недвижимости признается описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого

Таблица 1

ПРОГНОЗИРУЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ	ПРОГНОЗИРУЕТСЯ
Рынок в сфере инвентаризации и проведения землеустроительных работ монополизирован	Демонополизация рынка, появление добросовестной конкуренции
Процедура регистрации прав на недвижимое имущество связана с необходимостью оформления большого количества документов и прохождением большого количества инстанций	Постепенный переход к реализации программы «одного окна» в оформлении прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Отсутствуют данные о составе, количественных и качественных характеристиках недвижимого имущества на территории Российской Федерации и отсутствует возможность их получения	Возможность получения актуальной и достоверной информации о составе, количественных и качественных характеристиках недвижимого имущества на территории Российской Федерации
Существующее законодательство в области инвентаризации, технического учета и землеустройства устарело, не позволяет учитывать специфику объектов учета, не содержит единых норм инвентаризации	Унификация нормативных правовых актов с учетом специфики отдельных категорий и видов недвижимого имущества
Практически не ведется градостроительный кадастр, данные земельного кадастра не соотносятся с другими системами	Ведение единого государственного кадастра недвижимого имущества, сочетающегося с другими информационными ресурсами

помещения), в результате чего оно получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Техническая инвентаризация и технический учет обеспечивают выполнение органами государственной власти и органами местного самоуправления следующих функций:

- регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- налогообложение объектов недвижимого имущества;
- государственный статистический учет объектов недвижимого имущества, в частности, жилого фонда.

В целях ускорения проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства и приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации государственного учета жилищного фонда постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года №1301 было утверждено Положение «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

Положение определило основную задачу государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, которой является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Определяется, что государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производится в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязательствах правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений (далее именуется – регистрация).

Положением «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» осуществление технического учета жилищного фонда возлагалось до недавнего времени на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), уполномоченные Госстроем России.

БТИ были обязаны осуществлять техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда, контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений, оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Таким образом, на указанные организации были возложены функции, исполнение которых приводило к конфликту интересов, росту бюрократии и коррупции, монополизации рынка технической инвентаризации.

Архивы БТИ, с целью предотвращения злоупотреблений и присвоения информации о жилом фонде, в настоящее время относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации. Порядок доступа и выдачи информации из архивов БТИ определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

БТИ субъектов Российской Федерации уполномочены осуществлять ведение государственных реестров архивов БТИ субъектов Российской Федерации и ежегодную инвентаризацию архивов БТИ.

На деле БТИ осуществляли ранее не только технический учет, но и техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности, что шло вразрез с полномочиями БТИ, закрепленными в вышеуказанном Положении.

Как таковое основное регулирование технического учета и технической инвентаризации проходило на уровне субъектов Федерации и муниципальных образований, а Госстрой регулировал технический учет и техническую инвентаризацию на федеральном уровне.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года №219 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях осуществления государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствования планирования, развития территорий и поселений, обеспечения органов государственной власти достоверной информацией о среде жизнедеятельности постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности» было утверждено Положение «Об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» (далее – Положение).

Функции по техническому учету и технической инвентаризации зданий, строений и сооружений в указанной выше редакции Положения, были отнесены к компетенции Российской Федерации, осуществление которых возможно только государственными организациями, уполномоченными Госстроем России.

Данное Положение установило порядок организации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, а также определило следующие задачи государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности:

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на кото-



рые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах градостроительной деятельности и их территориальном распределении;
- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;
- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- сбор и предоставление сведений об объектах градостроительной деятельности для проведения государственного статистического учета.

Также был выделен перечень объектов градостроительной деятельности, подлежащих государственному техническому учету и технической инвентаризации, в которых вошли:

- объекты, завершённые строительством и принятые в эксплуатацию;
- самовольно возведённые завершённые строительством объекты (части объектов);
- объекты, не завершённые строительством, в том числе объекты, разрешение на строительство которых не выдавалось;
- бесхозяйные объекты.

Сведения об объектах учета, полученные от уполномоченных организаций технической инвентаризации, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного, градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества.

Приказом от 31 мая 2001 года №120 Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (с изменениями от 2 сентября 2003 года) утверждены Правила ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности.

Данные Правила предусматривают единые принципы ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности и регламентируют его структуру, состав сведений, порядок формирования и предоставления информации об объектах градостроительной деятельности.

Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности должен представлять собой упорядоченную систему записей, содержащих сведения об объектах недвижимости и являющихся доказательством существования учетного объекта в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и других технических характеристиках на определенную дату.

Однако в действительности Правила так и не были применены, а Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности не был создан.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 года №418 было утвер-

ждено Положение «О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости».

В данном Положении закреплены полномочия, основные направления деятельности, структура Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2004 года №477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» на Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации были возложены полномочия по разработке основ федеральной политики и правового регулирования государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности на основании федеральных законов, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Постановлением установлено, что:

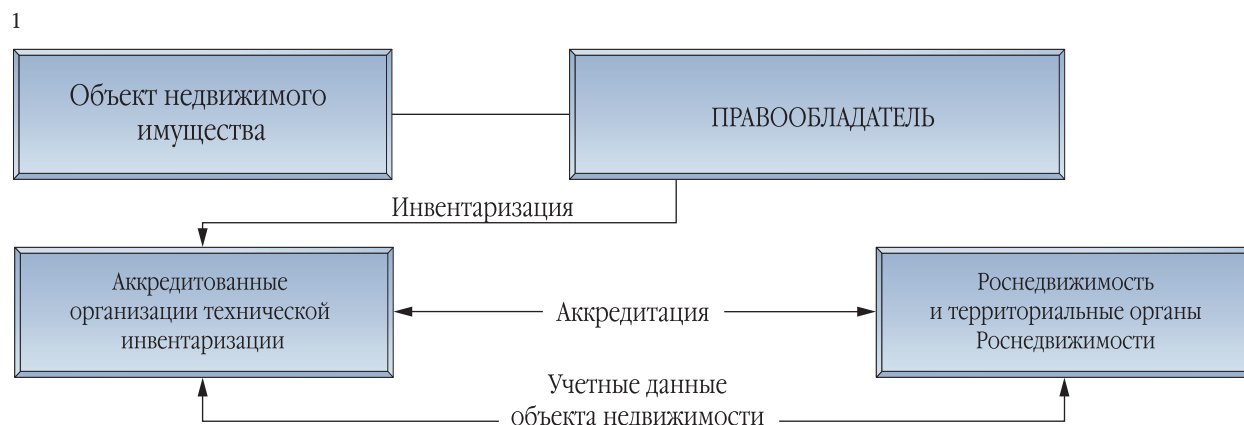
- государственный технический учет объектов градостроительной деятельности осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы;
- техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности осуществляют:
- до 1 ноября 2004 года – государственные и муниципальные унитарные предприятия и (или) государственные и муниципальные учреждения;
- с 1 ноября 2004 года – организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, в порядке, устанавливаемом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 19 октября 2004 года №281 было утверждено Положение об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимого имущества организаций технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности (далее – Положение).

Положение устанавливает требования к организациям, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности, порядок проведения аккредитации указанных организаций, права и обязанности аккредитованных организаций.

Аккредитация организаций технической инвентаризации проводится в целях подтверждения наличия необходимой материально-технической обеспеченности





ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

указанных организаций, а также в целях обеспечения гарантий ответственности организаций технической инвентаризации перед заинтересованными лицами, а также с целью недопущения на рынок технической инвентаризации непрофессиональных участников.

В настоящий момент аккредитацию Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости получили 139 организаций технической инвентаризации на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа законодательства Российской Федерации, регулирующего правоотношения в сфере технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, можно отметить следующее.

Нормативно-правовые акты, содержащие положения о регулировании технической инвентаризации и государственном техническом учете объектов градостроительной деятельности, в полной мере не соответствуют сложившимся в настоящее время общественным отношениям; при этом четко не урегулирован порядок, условия и сроки технической инвентаризации и государственного технического учета объектов градостроительной деятельности, а также не установлены полномочия органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и технический учет объектов градостроительной деятельности.

В настоящий момент Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации разрабатывает ряд нормативно-правовых актов в сфере регулирования технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости.

Одним из основополагающих документов является проект Градостроительного кодекса Российской Федерации, в котором учтены как положительный опыт регулирования градостроительной деятельности предыдущих лет, так и тенденции и требования современного законодательства в этой области.

На данный момент техническая инвентаризация и государственный технический учет объектов градостроительной деятельности представляют собой следующую систему (рис. 1).

Применение указанного порядка регулирования осуществления технической инвентаризации и технического учета позволяет демонополизировать рынок услуг в области технической инвентаризации и открыть этот рынок для организаций различных организационно-правовых форм, а не только ГУПов и МУПов, как это было ранее, создает предпосылки для образования добросовестной конкуренции и повышения профессионализма.

Также в настоящее время Минэкономразвития России разрабатывается проект федерального закона «О формировании, инвентаризации и государственном кадастровом учете объектов недвижимого имущества», в котором регулируются вопросы внедрения института саморегулирования в области технической инвентаризации и землеустройства, возможности определения кадастровой стоимости, соотносимой с рыночной стоимостью недвижимого имущества, а также ведение государственного учета недвижимого имущества на территории Российской Федерации.

Принятие указанного акта позволит успешно внедрять современные рыночные механизмы регулирования экономических отношений в сфере инвентаризации и землеустройства.

В области технического учета это позволит эффективно управлять и осуществлять контроль за использованием государственного имущественного фонда, ускорит прохождение процедур проведения технического учета и позволит создать единую для Российской Федерации информационную систему, которую можно использовать для решения большого числа задач, стоящих перед государством, в том числе проведения налоговой и административной реформы.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЕПАРТАМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, ЭКОНОМИКИ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ
Л.А. Соколова,
КОНСУЛЬТАНТ ОТДЕЛА РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЕПАРТАМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, ЭКОНОМИКИ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ
И.К. Топчиди