

## НОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ СТАРОГО ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА

Постановление Правительства РФ от 30 апреля 2009 года № 388  
по-новому регламентирует техническую инвентаризацию



**Красулина Татьяна Валентиновна,**

начальник отдела разработки методических программ НП «Кадастровые инженеры»

*Серьезные коррективы в технологию выполнения работ по технической инвентаризации и техническому учету внесло постановление Правительства РФ № 388 от 30 апреля 2009 года «О внесении изменений в постановления Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 и от 13 октября 1997 г. № 1301» (далее – Постановление).*

*Цели, на которые направлено это Постановление, благородны и справедливы: упростить процесс приема многоквартирных домов в эксплуатацию, процедуру постановки на кадастровый учет и регистрацию прав на такого рода объекты, уменьшить стоимость работ по выполнению технического учета.*

В частности, установлено, что первичный государственный технический учет многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, и расположенных в нем помещений, осуществляется по выбору заявителя по результатам первичной технической инвентаризации, либо без ее проведения. В результате осуществления первичного государственного технического учета указанных объектов, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (далее – ОТИ) выдаются кадастровые паспорта помещений, расположенных в многоквартирном доме.

Однако, уже первые месяцы работы в рамках принятого Постановления, вызвали ряд вопросов у исполнителей, в том числе – из членов НП «Кадастровые инженеры». Предлагаем рассмотреть внесенные Постановлением изменения и попытаемся в них разобраться.

1. Указанным Постановлением техническая инвентаризация подразделена на **первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объектов капитального строительства**. До этого она подразделялась на **первичную, плановую и внеплановую** техническую инвентаризацию.

**Плановые** инвентаризации были направлены на выявление в централизованном порядке (через муниципальные органы, органы государственной

власти и т.п.) изменений характеристик, происшедших на объектах в установленный срок, а именно – 5 лет. Это должно было обеспечивать поддержку данных об объектах в относительно актуальном состоянии.

**Внеплановая** инвентаризация ранее проводилась при предоставлении плана объекта для государственной регистрации прав в соответствии со ст.17 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», что подтверждало, в первую очередь, факт наличия объекта в натуре с определенными характеристиками, существующими на момент регистрации права.

Внесенное изменение перекладывает подтверждение факта наличия объекта на момент регистрации и актуальности данных об объектах на заинтересованных лиц – собственников объектов (см. п. 6 обновленного Положения, утвержденного Постановлением № 921). **Возникает вопрос, каким образом будет осуществляться выполнение основной задачи государственного технического учета и технической инвентаризации – обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, а также обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе?**

2. Появился новый термин: **«техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства»** вместо термина «плановая (внеплановая) инвентаризация». **Что**

**же стоит за новым термином и будет ли состав работ, выполняемых при текущей (плановой, внеплановой) инвентаризации объекта таким же, как и при инвентаризации его изменений?**

Состав работ при выполнении первичной и текущей инвентаризаций приведен в Нормах времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденных Приказом от 15.05.2002 г. № 79 Госстроя России.

Вопрос о составе работ по технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства напрямую связан с вопросом о стоимости этих работ. Согласно изменению, внесенному в Постановление № 1301, ставки стоимости работ должны утверждаться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Ранее внеплановая инвентаризация проводилась по договорным ценам. **По всей видимости, необходимо нормативно разъяснить состав работ по выполнению технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства и вопросов связанных с определением стоимости выполнения этих работ.**

3. Введен новый порядок проведения первичного государственного технического учета многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 года. Заявителю предоставлен выбор осуществить этот учет либо по данным первичной технической инвентаризации, либо без проведения первичной технической инвентаризации. В последнем случае он проводится на основе разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поэтажного плана дома и экспликации помещений, оформленных в соответствии с установленными требованиями к подготовке графической части соответствующего раздела проектной документации (см. п. 8 обновленного Положения, утвержденного Постановлением № 921).

**Вопросы вызывает ситуация, когда заявитель выберет проведение первичного государственного технического учета многоквартирного дома без проведения первичной технической**

**инвентаризации.** В этом случае ответственность за несоответствие проектной и реальной площади объекта, а также урегулирование споров по несоответствию площадей с покупателями жилья, перекладывается на организацию-застройщика. Вводится, что ОТИ обязаны будут работать по выдаче кадастровых паспортов на квартиры для регистрации права по той документации, которую предоставляет застройщик. В дальнейшем любой из собственников квартир вправе обратиться в ОТИ на предмет проведения первичной инвентаризации квартиры и уточнения площадных показателей. При несоответствии этих показателей проектным (что, скорее всего, и случится), собственник вынужден будет вторично обращаться в органы регистрации,

так как на сегодняшний день взаимодействие между органами технического учета и органами регистрации осуществляется только через собственника.

**Далее, веденный пункт четко не определяет, что на основе проектных документов на многоквартирный дом должен быть оформлен технический паспорт всего дома.** Проведение государственного технического учета подразумевает наличие в нем сведений об объекте, предусмотренных в объеме технического паспорта, в частности, сведений для статистического и налогового учета, тогда как кадастровый паспорт содержит только небольшую часть этих сведений, необходимую для регистрации прав. Именно технический паспорт включается в архивный фонд (см. п. 13 Положения, утвержденного Постановлением

№ 921), является документальной основой для ведения ЕГРОКСа (четвертый абзац п. 7 в новой редакции Положения, утвержденного Постановлением № 921). Отнесение проектных документов, перечисленных в четвертом абзаце п.8 Положения, утвержденного Постановлением № 921, к «иной учетно-технической документации», включаемой в архивный фонд, нормативно не определено. Таким образом получается, что **технический паспорт на многоквартирный дом должен быть изготовлен для внесения его в архивный фонд. Однако встает вопрос: кто является заказчиком его изготовления и кто будет оплачивать этот вид работы?**

Вызывает сомнение и тот факт, что документы (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и проектные материалы), по которым, согласно Постановления, станет осуществляться технический учет без первичной инвентаризации, будут содержать одинаковые показатели по зданию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию может быть получено только при наличии документа, подтверждающего соответствие параметров построенного здания проектным параметрам (ст. 55 п. 3 Градостроительного кодекса РФ), то есть, на этот момент должна существовать исполнительная документация, выполненная по обмерам. Выполняя по заявлению застройщика первичную инвентаризацию на стадии окончания строительства перед вводом объекта в эксплуатацию, ОТИ, по сути, создает исполнительную документацию, сведения из которой используются при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также при эксплуатации (расчет квартплаты, планирование расходов на текущие ремонты и пр.), а также для всех последующих действий с объектом: постановкой на технический и кадастровый учеты, регистрации прав собственности, регистрации обременений и др.

Исполнительная документация на такие объекты, как инженерные сооружения городского хозяйства, жилые и общественные здания, в том числе и на многоквартирные дома, – выполняется ОТИ посредством проведения первичной технической инвентаризации на завершающей стадии строительства. Этот порядок существует с тех пор, как служба технической инвентаризации подчинялась Министерству коммунального хозяйства и по сей день.

Если даже первичная инвентаризация относительно многоквартирных домов не будет проводиться ОТИ и функции выполнения исполнительной документации будут возложены на другие структуры, то при постановке на технический учет очевидно надо использовать информацию из исполнительной, а не из проектной документации.

Существенно затрудняет работу ОТИ и то, что в рассматриваемом Постановлении отсутствуют положения, регулирующие проведение работ по выдаче технического паспорта помещения-квартиры для таких целей, как:

– перевод жилого помещения в нежилое (реализация п.п. 3 п. 2 ст. 23 Жилищного кодекса);

– переустройство и перепланировка жилого помещения (реализация пунктов 1 и 2 Жилищного кодекса).

4. Внесены изменения и в Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 1301, в частности:

– из технического учета исключена «регистрация документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений» (п.3 предыдущей редакции Положения, утвержденного Постановлением № 1301). **Это**

**требует внесения изменений в порядок работы по подготовке сведений для налоговых органов (см. совместный приказ Госстроя РФ и МЧС РФ от 28.02.2001 г. № 36/БГ-3-08/67 «Об утверждении Порядка представления уполномоченными организациями технической инвентаризации в налоговые органы сведений об объектах недвижимого имущества»);**

отменены пункты, предусматривающие, что:

– технический паспорт домовладения, строения и жилого помещения (квартиры) составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд;

– последующий технический учет производится путем проведения плановых инвентаризаций жилых строений и жилых помещений с периодичностью не реже одного раза в пять лет, а также по мере выявления изменений учетных показателей в процессе внеплановых обследований;

– исполнительная учетно-техническая документация на законченный строительством жилой дом, составляемая БТИ, включается в состав документации, предъявляемой заказчиком (застройщиком) приемочной комиссии;

– выдача технических паспортов строений с жилыми помещениями без наличия актов их приемки в эксплуатацию не допускается.

Перечисленные пункты утратили силу в связи с введением Постановлением № 388 изменений в Положение, утвержденное Постановлением № 921 (пункты 6,7 и 8).

Кроме того, из Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации,

*В декабре 2000 г. было принято Постановление Правительства РФ № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», по которому уже не только жилье, но и все прочие объекты капитального строительства подлежали государственному техническому учету по результатам технической инвентаризации. Согласно данному Постановлению технические паспорта, составленные в результате технической инвентаризации, являются документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (ЕГРОКС), то есть, кадастрового учета.*

утвержденного Постановлением Правительства РФ № 1301:

- исключена обязательность применения инвентаризационных сведений и иных данных технического учета жилищного фонда при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Отсюда следует, что государственная регистрация права будет произведена на основе сведений, которые представит собственник, заполняя декларацию. При дальнейшем же обращении собственника за техническим паспортом в органы ОТИ в целях осуществления каких-либо юридических действий, он получит по итогам работ по технической инвентаризации документ, где технические характеристики объекта будут отличаться от показателей, зарегистрированных им ранее. В этом случае от органов технической инвентаризации потребуются указание причин изменения площадных показателей.
- утратило силу положение о том, что паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых строений и жилых помещений производятся ОТИ за счет средств их собственников по ставкам, утверждаемым органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а внеплановые обследования могут производиться ОТИ по заявкам собственников жилых строений и жилых помещений по договорным ценам. По вопросу оплаты работ установлено, что техническая инвентаризация жилищного фонда осуществляется по ставкам, утверждаемым органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (см. п. 8 в новой редакции Положения, утвержденного Постановлением № 1301).

Сотрудники организаций технической инвентаризации ждут от Минэкономразвития России исполнения п. 7 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного Постановлением Правительства № 921, по которому должны быть установлены формы технических паспортов и состав включаемых в них сведений на все группы объектов капитального строительства. В настоящее время имеются только формы технического паспорта на «объект индивидуального жилищного строительства» и формы кадастровых паспортов, регламентирующих сведения об объектах только для кадастрового учета и регистрации прав.

В свою очередь, в целях исключения конфликтных ситуаций и выработки единого подхода к постановке многоквартирного дома на первичный государственный технический учет, Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация деятельности кадастровых инженеров» предлагает на

местах рассмотреть вопрос о проведении совещаний с представителями органов власти, строительных организаций, службы государственного строительного надзора, службы государственной жилищной инспекции, налоговой службы, управления статистики, органов технической инвентаризации. На совещании предлагаем обсудить отдельные положения указанного Постановления, в частности,

- о порядке взаимодействия между участниками по постановке многоквартирного дома на технический учет без проведения первичной инвентаризации;
- о том, каким образом будут решаться вопросы разногласия застройщика и дольщика по площадям и размерам помещений; кто может гарантировать, что проектная документация будет соответствовать построенному и введенному в эксплуатацию объекту (на стадии строительства происходят изменения в конфигурации помещений, которые должны быть отражены в проектной документации); каким образом устранять разногласия с клиентами по проведенной перепланировке на стадии строительства до ввода в эксплуатацию и не внесенной в строительную документацию; надо ли изготавливать технический паспорт дома на основе проектной документации и кто будет заказчиком этого вида работ;
- об установлении определенных требований к представляемым на учет документам (на бумажных носителях, в электронном виде, какой вариант проекта представляется, кем должен быть заверен – дата, подписи, печати и т.п.).

Не секрет, что реализация любого нового закона или нормативного документа всегда требует определенных усилий в плане выработки единства его понимания, единообразного применения на территории нашей страны, организации разъяснений и комментариев специалистов-разработчиков. Постановление Правительства РФ № 388 очередной раз изменяет правила ведения технического учета, на этот раз кардинально относительно вновь построенных многоквартирных домов. Эти правила придется разрабатывать, изменять состав и технологию выполнения работ по технической инвентаризации и техническому учету, в том числе, по формированию инвентарного дела, получению информации об объекте в полном объеме для целей государственного учета, изменению форм взаимодействия с организациями, получающими информацию из ОТИ. Это в свою очередь влечет необходимость разработки новых форм документов, внесение изменений в программное обеспечение. Положение усугубляется тем, что каких-либо правил и инструкций по постановке на технический учет объектов капитального строительства без проведения первичной инвентаризации в настоящее время у нас в стране не существует.