

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра городского кадастра

И.Н. УДОВЕНКО

**ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ И  
СООРУЖЕНИЙ.  
«ФОРМИРОВАНИЕ ДАННЫХ ОБ  
ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ И  
ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА О  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ  
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом  
государственного образовательного учреждения высшего профессионального  
образования «Оренбургский государственный университет»

Оренбург 2009

УДК 347.214.2(07)  
ББК 65.052.207+65.22я73  
У – 31

Рецензент

доктор сельскохозяйственных наук, профессор А.Ж. Калиев

**Удовенко И.Н.**

У-31 **Инвентаризация зданий и сооружений. «Формирование данных об объекте недвижимости и оформление отчета о технической инвентаризации объекта капитального строительства»: методические указания по выполнению курсовой работы / И.Н. Удовенко - Оренбург: ГОУ ОГУ, 2009 – 26 с.**

Методические указания разработаны в соответствии с государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования по направлению подготовки 120000 – Геодезия и землеустройство, специальности 120303 – Городской кадастр.

Приведены методические указания к выполнению курсовой работы, требования к оформлению, требования к расчетам, библиографический список.

Предназначены для студентов специальности «Городской кадастр», изучающих дисциплину «Инвентаризация зданий и сооружений» в 5, 6 семестрах, обучающихся по программам высшего профессионального образования.

ББК65.052.207+65.22я73

© Удовенко И.Н., 2009  
© ГОУ ОГУ, 2009

## Содержание

Введение .....	4
1 Общая характеристика курсовой работы, требования к его выполнению и оформлению .....	5
2 Исходные данные для курсовой работы .....	7
3 Оформление титульного листа .....	7
4 Заполнение разделов технического паспорта .....	8
5 Внесение в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства .....	11
6 Определение физического износа и инвентаризационной стоимости .....	13
Список использованных источников .....	15
Приложение А .....	16
Приложение Б .....	22
Приложение В .....	23
Приложение Г .....	25
Приложение Д .....	26

## Введение

Учебным планом по специальности 120303 «Городской кадастр» предусматривается изучение дисциплины «Инвентаризация зданий и сооружений». Целью изучения данной дисциплины является общепрофессиональная подготовка по вопросам государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности; порядка ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства; технической инвентаризации объектов капитального строительства и объектов недвижимости в соответствии с требованиями внесения сведений в кадастр недвижимости; оформления технических паспортов объектов недвижимости и порядка их оформления; учета документов в архиве; обработки и внесения информации архивов организаций технической инвентаризации (далее - ОТИ) в данные кадастра объектов недвижимости.

В ходе учебного процесса студент должен прослушать по данной дисциплине курс лекций, выполнить курсовую работу, сдать зачет. Теоретические навыки должны быть закреплены в ходе прохождения производственной практики.

Настоящие методические указания предусмотрены для выполнения курсовой работы на примере объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного на земельном участке городских земель и имеющего соответствующее разрешенное использование. Работа предусматривает выполнение комплекса работ и совершения действий по технической инвентаризации объекта и описания полученных результатов в формах технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

Целью выполнения курсовой работы является:

- а) обмер и составление поэтажных планов объекта индивидуального жилищного строительства;
- б) оформление ситуационного плана земельного участка на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства;
- в) техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома;
- г) оформление технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

Основные положения, закрепленные при выполнении курсовой работы, могут быть использованы при изучении дисциплины «Кадастр застроенных территорий».

## **1 Общая характеристика курсовой работы, требования к ее выполнению и оформлению**

Курсовая работа выполняется студентом в части курса «Инвентаризация зданий и сооружений» и является допуском к зачету. Курсовая работа является частью учебного процесса по проведению инвентаризации зданий и сооружений, проводимых в отношении объектов капитального строительства и объектов недвижимости в целом, способствует развитию, закреплению и углублению теоретических знаний студентов, приобретению навыков самостоятельной научно-исследовательской работы.

Целью курсовой работы является освоение студентами методики проведения технической инвентаризации основ инвентаризационного учета, проводимых в отношении объектов капитального строительства на стадии оформления технической документации. Методика носит учебный характер и основана на ряде допущений. В частности предполагается, что:

- геодезические работы в отношении земельного участка выполнены и не требуют дополнительных проверок;
- исходные сведения из государственного кадастра недвижимости получены и не требуют уточнения;
- доступ к земельному участку (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута, обеспечен;
- соответствующие натурные наблюдения проведены и т.п.

Предполагается так же, что нормативные акты, устанавливающие категорию земель и разрешенное использование земельного участка, а также объекта расположенного на земельном участке, имеются и не требуют дополнительного издания.

Приведенные допущения приняты для упрощения оформления требуемой документации и позволяют акцентировать внимание на наиболее существенных положениях изучаемой учебной дисциплины.

При выполнении курсовой работы студенту рекомендуется самостоятельно установить некоторые исходные предпосылки, связанные с формированием объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, а именно:

- задать размер здания, расположенного на земельном участке;
- определить необходимые технические характеристики обследуемого и описываемого объекта.

Курсовая работа включает ряд логически упорядоченных, последовательно выполняемых этапов.

На первом этапе проводится построение абриса земельного участка и объекта индивидуального жилищного строительства.

На втором этапе в соответствии с исходными данными курсовой работы оформляется техническая документация, необходимая для оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

На третьем этапе в соответствии с исходными данными курсовой работы оформляется технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства, являющийся результатом технической инвентаризации зданий и сооружений.

Курсовая работа выполняется каждым студентом на основе данных содержащихся в индивидуальном задании. Сведения, необходимые для проведения расчетов и принятия решений по организации использования земельного участка, носят общий характер.

Подбор дополнительной литературы производится самостоятельно. При этом следует пользоваться предметным и алфавитным каталогами библиотек, библиографическими справочниками, списками и перечнями статей, содержащихся в последних номерах специализированных журналов, ресурсами сети Интернет.

Выполняя работу, студент должен как можно шире привлекать новейшую информацию, относящуюся к его теме. В перечень подбираемой литературы включаются работы отечественных и зарубежных авторов, статьи из журналов и газет, нормативные материалы.

Расчетно-пояснительная записка к курсовой работе оформляется на стандартном листе формата А4 (210 x 297 мм) и должна содержать:

1. Титульный лист стандартного образца.
2. Содержание.
3. Введение, в котором излагается постановка задачи по проведению технической инвентаризации и оформлению ее результатов.
4. Исходные данные к курсовой работе.
5. Оформленные титульный лист и разделы технического паспорта.
6. Заключение.
7. Список использованных источников.
8. Приложения, в которых могут приводиться расчеты и графические материалы, значительные по объему и нарушающие целостность восприятия курсовой работы, таблицы и иллюстрации.

Работа должна соответствовать рекомендуемой структуре расчетно-пояснительной записке к курсовой работе, быть последовательной и логичной, все разделы должны согласовываться между собой. Особое внимание должно быть уделено переходам от одного раздела к другому, от вопроса к вопросу.

Иллюстрируя отдельные положения работы цифровыми материалами из Строительных норм и правил, справочников, монографий и других источников, а также цитируя различных авторов, необходимо делать ссылки на соответствующие источники (порядковый номер источника по списку литературы, страница). Таблицы, схемы, диаграммы, непосредственно связанные с текстом работы, приводятся в процессе ее изложения, а документы и таблицы, имеющие иллюстративный характер, даются в приложении. Все схемы, графики, диаграммы должны быть озаглавлены и пронумерованы, а документы, формы

обязательно должны быть заполнены примерным текстом и цифрами, желательно согласованными между собой.

Работа выполняется в рукописном или компьютерном (машинописном) виде, брошюруется и должна содержать титульный лист, содержание (с указанием страниц). В конце работы приводится список используемых источников, составленный в соответствии с описанием и оформленным по стандарту.

Объем работы не должен превышать 50 рукописных страниц или 40 страниц машинописного текста формата А4. Страницы следует обязательно пронумеровать.

При оформлении работы нельзя заключать текст каждой страницы в рамку, писать разноцветными чернилами заголовки и текст, украшать титульный лист и текст работы различными рисунками.

Пояснительная записка к курсовой работе представляется на проверку преподавателю для оценки и допуска к защите.

Все замечания по курсовой работе сообщаются студенту преподавателем в письменном виде.

Окончательная оценка работы в процессе защиты курсовой работы выставляется преподавателем по пятибалльной системе.

В случае положительной оценки курсовой работы студент допускается к зачету по дисциплине «Инвентаризация зданий и сооружений».

## **2 Исходные данные для курсовой работы**

Исходные данные необходимые для выполнения работы, приводятся в индивидуальных заданиях для каждого студента.

Студенты получают задания непосредственно у преподавателя.

При наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется в части недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства. Не допускается при наличии кадастрового плана земельного участка проведение повторных обмеров земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства. Подготовка ситуационного плана ведется по данным измерений в натуре, с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

## **3 Оформление титульного листа**

При оформлении титульного листа штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр

объектов капитального строительства заполняется только учетным органом (соответствующим управлением Роснедвижимости или его подразделением).

До введения Единого государственного реестра объектов капитального строительства на территории соответствующего субъекта Российской Федерации инвентарный номер объекта недвижимости присваивается организацией технического учета и технической инвентаризации и проставляется на титульном листе технического паспорта (запись в виде «инвентарный N \_\_\_\_\_» в правой части листа после строки «Дом N \_\_ Строение (корпус) \_\_\_\_»).

В строке «Руководитель» указывается руководитель организации технического учета и технической инвентаризации или лицо, уполномоченное руководителем организации на подписание технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

При оформлении титульного листа технического паспорта соответствующие строки заполняются следующим образом:

– «наименование ОТИ» - указывается полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства;

– «адрес» - указывается почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование административного района (округа), наименование и тип населенного пункта (город, поселок), район города, наименование и тип улицы (переулка), номер дома, строение (корпус) или иной официально присвоенный адрес объекта;

– «паспорт составлен по состоянию на» - указывается дата обследования объекта индивидуального жилищного строительства.

#### **4 Заполнение разделов технического паспорта**

В случае, если на земельном участке имеются несколько объектов индивидуального жилищного строительства, информация о них заносится в раздел 1 «Общие сведения» отдельно по каждой строке раздела с указанием литер этих объектов.

При заполнении раздела 1. «Общие сведения» соответствующие графы заполняются следующим образом:

– фактическое использование - указывается «по назначению» или «не по назначению»;

– год постройки - указывается год ввода в эксплуатацию, а в случае отсутствия такового указывается год окончания строительства этого объекта, который определяется на основании данных, полученных от собственника;

– общая и жилая площади жилого дома - указываются площади в соответствии с экспликацией к поэтажному плану жилого дома;

– число этажей надземной/подземной части - указывается численное значение по результатам обследования объекта в соответствии с действующими строительными-техническими нормативами;

– примечание - заполняется в том случае, если имеются сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, отсутствует разрешение на строительство или имеются прочие сведения, имеющие существенное значение для учета объектов.

Заполнение раздела 1.1. «Ранее присвоенные (справочно)» обязательно в случае, если ранее объекту индивидуального жилищного строительства были присвоены инвентарный, кадастровый номера организацией технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Указываются адрес объекта, ранее присвоенные номера (инвентарный, кадастровый), литера объекта.

При заполнении раздела 2. «Состав объекта» соответствующие графы заполняются следующим образом:

– графа 1 - указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение (арабскими или римскими цифрами) присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

– графа 2 - указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений (жилой дом, жилая пристройка, веранда, сарай и т.п.);

– графы 5, 6, 7, 9, 10 - указываются данные измерений основного параметра (наименование параметра, единица измерения, количество единиц измерения):

1) - для зданий - общая площадь;

2) - для сооружений:

а) протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

б) объем (для объемных сооружений);

в) площадь (для площадных сооружений);

г) высота;

графа 8 - указывается площадь застройки в квадратных метрах для всех частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений;

– графа 9 - указывается высота в метрах, для замощений и подземных сооружений не указывается;

– графа 10 - указывается объем в кубических метрах, для замощений и линейно-протяженных сооружений не указывается.

Сведения о правообладателях объекта индивидуального жилищного строительства заполняются с учетом имеющейся информации в ОТИ и представленных собственником (или его представителем) документов.

При заполнении раздела 3 "Сведения о правообладателях объекта" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 4 - указывается право собственности или иные вещные права, а также реквизиты правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов. Эти реквизиты включают наименование документа, его серию и номер, дату выдачи и название учреждения, выдавшего документ;

– графа 5 - указывается доля в праве в виде правильной простой дроби (в случае общей собственности), целое число (в случае одного собственника) или литера(ы) части здания, зарегистрированная за собственником.

Заполняя раздел 4 «Ситуационный план» необходимо учитывать, что при наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется ОТИ в части недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства.

Не допускается при наличии кадастрового плана земельного участка проведение ОТИ повторных обмеров земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства.

Подготовка ситуационного плана ведется по данным измерений в натуре с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

Раздел 4.1 подлежит заполнению в соответствии с требованиями соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.

Заполнение раздела 5 «Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства» учитывается, что все строки заполняются отдельно по жилому дому, вспомогательным строениям, сооружениям. В графах указывается площадь помещений, оборудованных каждым видом благоустройства.

Заполнение раздела 6 «Поэтажный план» составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного строительства в установленном порядке в соответствии с требованиями «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (утверждена приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37).

При заполнении раздела 7 «Экспликация к поэтажному плану жилого дома» учитывается, что в экспликации к поэтажному плану жилого дома производится описание помещений, комнат и расчет площадей.

В строки экспликации вносятся все комнаты и помещения вспомогательного использования жилого дома.

Комнаты и помещения вспомогательного использования указываются в следующей последовательности: упорядочивание по литере (в алфавитном порядке), возрастанию этажа, номера помещения, номера комнаты.

При заполнении раздела 7 "Экспликация к поэтажному плану жилого дома" соответствующие графы заполняются следующим образом:

– графа 1 - указывается литера объекта индивидуального жилищного строительства, в которой расположена комната или помещение вспомогательного использования;

- графа 2 - указывается номер этажа, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования. При отсутствии нумерации этажа (мезонин, подвал, цокольный этаж) в столбце указывается наименование этажа;
- графа 3 - указывается номер помещения по поэтажному плану, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;
- графа 4 - указывается номер комнаты или помещения вспомогательного использования по поэтажному плану;
- графа 5 - указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;
- графа 6 - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования вне зависимости от их вида;
- графа 7 - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в общую площадь;
- графа 8 - указывается площадь жилой комнаты;
- графа 9 - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в подсобную площадь помещения;
- графа 10 - указывается площадь помещений вспомогательного использования, не включенных в общую площадь жилого помещения (балконов, лоджий, террас, веранд);
- графа 12 - указывается высота комнаты или помещения вспомогательного использования по внутреннему обмеру;
- графа 13 - указывается отметка о наличии самовольно перестроенной или перепланированной площади;
- графа 14 - указывается дополнительная необходимая информация о комнате или помещении вспомогательного использования.

В итоге по этажу подсчитывается: площадь всех помещений этажа (сумма по графе 6), общая площадь этажа (сумма по графе 7), жилая площадь этажа (сумма по графе 8).

В итоге по зданию (по части здания - литере) подсчитывается площадь всех помещений здания (сумма по графе 6), общая площадь здания (сумма по графе 7), жилая площадь здания (сумма по графе 8).

Заполнение раздела 8 «Отметки об обследованиях»:

указываются дата инвентаризации, Ф.И.О. и подпись исполнителя работ; Ф.И.О. и подпись лица, осуществившего контроль.

## **5 Внесение в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства**

Для внесения в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства составляется расчетно-инвентаризационная ведомость.

Расчетно-инвентаризационная ведомость состоит из трех форм:

- форма 1 исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение Б);
- форма 2 техническое описание и определение физического износа (приложения В, Г);
- форма 3 расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение Д).

Заполнение формы 1 «Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений»:

- графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение, присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям;
- графа 2. Указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений;
- графы 3, 4, 5, 6, 7 заполняются по данным измерений с учетом действующих строительного-технических нормативов.

Заполнение формы 2 «Техническое описание и определение физического износа»:

- для каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения указывается литера, группа капитальности в соответствии с действующими строительными-техническими нормативами;

для основных строений, отапливаемых пристроек дополнительно указываются год постройки, число подземных, наземных этажей, год реконструкции (капитального ремонта).

В графе 2 формы 2 приведен стандартный перечень базовых конструктивных элементов для объектов индивидуального жилищного строительства, сформированный с учетом методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительными-техническими нормативами. В случае, если для отдельных уникальных типов зданий, сооружений, прочих строений отсутствует принятая в установленном порядке группировка его базовых конструктивных элементов, такая группировка разрабатывается исполнителем инвентаризационных работ самостоятельно на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

Перечень базовых конструктивных элементов объекта индивидуального жилищного строительства устанавливается при обследовании. При наличии конструктивного элемента заполняются все графы (с 3 по 9); при отсутствии - графы 3, 4 не заполняются, графы 6 - 9 заполняются с проставлением нулей в соответствующих строках.

Графа 3. Указывается описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее).

Графа 4. Указывается характеристика технического состояния (производится одновременно с техническим описанием) конструктивного элемента объекта индивидуального жилищного строительства - перечень имеющихся у него дефектов (повреждений, деформаций) с их количественной оценкой, позволяющей определить степень его физического износа в процентах согласно действующим методическим и инструктивным нормам.

Графа 5. Указывается удельный вес конструктивного элемента.

Удельные веса базовых конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта капитального строительства принимаются по оценочным таблицам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) для соответствующего объекта-аналога с применением необходимых поправочных коэффициентов либо определяются расчетным путем на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

Графа 8. Указывается количественное значение процента износа, соответствующее характеристике технического состояния.

## **6 Определение физического износа и инвентаризационной стоимости**

Определение процента физического износа здания производится расчетно с применением удельных весов конструктивных элементов этого здания, указанных в соответствующем оценочном нормативе. Процент физического износа по каждому конструктивному элементу, выбранному из таблиц упомянутых выше Правил, умножается на удельный вес этого элемента (после применения поправки или ценностного коэффициента). В результате получаем физический износ отдельных конструктивных элементов по отношению ко всему зданию. Суммированием полученных результатов определяется физический износ всего здания.

Если в расчетах были применены поправки или ценностные коэффициенты и вследствие этого сумма уточненных удельных весов конструктивных элементов не составляет 100, полученный процент физического износа на все здание следует уточнить (разделить на сумму уточненных удельных весов и для получения процента физического износа умножить на 100).

Физический износ холодных пристроек, вспомогательных строений и сооружений объекта технической инвентаризации допускается определять в целом по всему строению или сооружению без учета удельных весов их отдельных конструктивных элементов.

Заполнение формы 3 «Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений» производится по каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному

строению, сооружению в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Графа 1 указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение, присвоенное части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному строению, сооружению на плане.

Графа 2 указывается наименование части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения.

Графы 3, 4, 5, 6 заполняются с учетом данных по объекту-аналогу на основании методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Графа 7 заполняется с учетом итогов (итоговый результат графы «удельный вес с поправкой» делится на 100).

Графы 8, 9, 10 указываются поправки на отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога.

Графа 12 Указываются данные измерений по оцениваемому объекту в единицах измерения объекта-аналога.

Графа 14 заполняется с учетом процента износа.

Графа 16 указывается индекс (один общий или произведение нескольких индексов (коэффициентов)) пересчета базовой стоимости в текущий уровень цен.

## **Список использованных источников**

1. Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества: Приказ Минэкономразвития РФ № 244 от 17 августа 2006 г.; // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти 2006. - № 36; // Российская газета – 2006. – 31 августа;

**Приложение А**  
(обязательное)

**Формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства**

(наименование ОТИ)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

жилой дом

на \_\_\_\_\_  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации \_\_\_\_\_

Административный район (округ) \_\_\_\_\_

Город (пос.) \_\_\_\_\_

Район города \_\_\_\_\_

Улица (пер.) \_\_\_\_\_

Дом N \_\_\_\_\_ Строение (корпус) \_\_\_\_\_

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Руководитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

(Ф.И.О.)

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
5	Позэтажный план	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследованиях	

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	
2	Фактическое использование	
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого дома	
5	Жилая площадь жилого дома	
6	Число этажей надземной части	
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

#### 1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию, начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

## 3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть литеры)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

#### 4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ _____ Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Ф.И.О.	Дата  подпись	Адрес объекта  _____ _____	Лист _____ Листов _____ Масштаб 1: __

##### 4.1. Координаты зданий, сооружений

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

**5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА  
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячие водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Энергоснабжение (кв.м)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

**6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

<p>Наименование ОТИ _____</p> <p>Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства</p>				
<p>Руководитель (уполномоченное лицо)</p>	<p>Ф.И.О.</p>	<p>Дата подпись</p>	<p>Адрес объекта</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Лист _____</p> <p>Листов _____</p> <p>Масштаб 1: __</p>

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м	В том числе (кв.м.)				Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь кв.м	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования(лоджий, балконов, веранд, террас) кв.м			
							Жилая	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

## 8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	подпись	Ф.И.О.	подпись

## Приложение Б (справочное)

### Форма исчисления площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7

## Приложение В (справочное)

### Форма технического описания конструктивных элементов и определения физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Год реконструкции \_\_\_\_\_ Группа \_\_\_\_\_  
(капитального ремонта) \_\_\_\_\_ капитальности \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес конструктивных элементов после применения цен коэффициента	Инос, %	% износа к строению (гр. 7 х гр. 8) / 100	Текущие изменения износа, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		межэтажные								
	подвальные									

4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Отделка	внутренняя								
		наружная								
8	Сантехнические и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжение								
		газоснабжение								
		электроснабжение								
		радио								
		телевидение								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы									
			Итого		x		x		x	

% износа приведенный к 100  
по формуле

$$\frac{\% \text{ износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}}$$

## Приложение Г (справочное)

### Форма технического описания и определения физического износа неотапливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Износ, %												

## Приложение Д (справочное)

### Форма расчета инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправка к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м; площ. – кв.м, кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							Группа капитальности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого:																