

Тема 3.2. Определение и описание технического состояния и физического износа объекта. Контроль работ по инвентаризации зданий, строений, жилых помещений. Состав документов, получаемых в результате технической инвентаризации объектов капитального строения

Определение и описание технического состояния и физического износа объекта.

Техническое состояние здания определяется путем тщательного осмотра в натуре конструктивных элементов одновременно с описанием признаков их износа.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования здания понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстроя (далее – ВСН 53-86), утвержденным Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446, физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального или инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах данных Правил. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет делать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру.

При инвентаризации должны быть обследованы все части здания: фундамент, цоколь и стены, перегородки, перекрытия, полы, крыши, окна, двери, лестницы, крыльца, отмостки, внутренняя и наружная отделка, отопление, инженерное оборудование.

После произведенного осмотра и фиксации признаков износа и их количественной оценки (повреждения на площади в процентном отношении к площади всей осматриваемой конструкции) в полевом абрисе определяется физический износ конструктивного элемента по методике изложенной в ВСН 53-86.

Физический износ здания целиком определяется как сумма физических износов отдельных конструкций, умноженных на коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции в общей восстановительной стоимости здания.

В таблицах физического износа конструкций и элементов жилых зданий, являющихся приложением к Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстрой, приведены признаки износа и количественные характеристики для различных конструктивных решений элементов зданий, выполненных из разных материалов.

Определение технического состояния конструктивных элементов здания

1.Определение технического состояния фундаментов

Конструктивное решение и материал фундаментов выясняются по исполнительной и проектной документации либо по информации, полученной от владельца. При наличии подвала, технического подполья возможно произвести осмотр видимой части фундамента изнутри здания. При отсутствии подвала о состоянии фундамента можно судить по состоянию наземных элементов здания. Например: наличие характерных трещин в каменных стенах по углам здания свидетельствует о недостаточной несущей способности основания и как следствие деформации фундамента и опирающихся на него стен. Те же причины могут вызвать перекосы и выпучивание цоколя, перекосы оконных и дверных проемов и другие деформации наземных элементов здания.

Признаки износа, дающие возможность определить физическое состояние фундаментов разной конструкции, представлены в табл.№№ 1-5 ВСН 53-86.

2.Определение технического состояния стен и перегородок

В зависимости от материала **стен** и их конструктивного решения надо обращать внимание при осмотре:

а) кирпичных стен на:

- наличие характерных трещин;
- состояние рядов кладки;
- состояние и выветривание стенового материала;

- состояние перемычек над оконными и дверными проемами;
- состояние кладки парапетов, парапетных столбиков;
- состояние кладки сводов;
- наличие сырых мест, особенно в местах установки водосточных труб.
- состояние слоя штукатурки, наличие местных повреждений;

б) при осмотре стен из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей на:

- состояние заделки горизонтальных и вертикальных стыков;
- состояние стенового материала; (целостность защитного слоя для железобетонных конструкций);
- состояние фактурного слоя или облицовочной плитки;
- наличие сырых пятен, следов протечек внутри помещения по стыкам под балконной плитой;
- состояние конструкций панелей в местах заделки козырьков, балконных плит;

в) при осмотре стен деревянных зданий обращают внимание на:

рубленных из бревен и бруса:

- состояние обшивки наружной и внутренней (наличие заражения дереворазрушающими домовыми грибами и жуками) при отсутствии обшивки состояние нижних венцов;
- наличие и состояние гидроизоляции между каменным цоколем и нижним венцом;
- плотность конопатки пазов;
- просадку узлов;

сборно-щитовых и каркасных:

- состояние обшивки;
- продуваемость и следы промерзания;
- наличие повреждения обшивки гнилью, заражения грибами и жучками;
- наличие деформаций оконных и дверных коробок.

Признаки износа стен представлены в табл. №№ 6-15 ВСН 53-86.

При осмотре **перегородок** обращают внимание на места сопряжения перегородки с потолком, где возможны трещины и сколы (у кирпичных, гипсобетонных, шлакобетонных и т.д. перегородок); состояние вертикальной поверхности перегородок, где возможны отклонения от вертикали, сквозные трещины, увлажненные места, перекосы и поражения гнилью у деревянных перегородок.

Признаки износа перегородок представлены в табл. №№ 20-25 ВСН 53-86.

1. Определение технического состояния перекрытий

При осмотре конструкций перекрытий в первую очередь и наиболее тщательно осматривают перекрытия первого и последнего этажей, а так же перекрытия в помещениях кухонь, санитарных узлов, ванных комнат и помещений, граничащих с ними, подверженные неблагоприятным условиям эксплуатации. Признаками износа перекрытий при визуальном осмотре могут являться:

а) для перекрытий с несущими железобетонными конструкциями:

- отслоения и трещины в фактурном слое плит;
- трещины в местах примыкания;
- трещины между плитами, частичное или полное выпадение рустов (швов между плитами);
- смещение плит перекрытия относительно друг друга;
- следы промерзания;
- следы протечек (в местах опирания на наружные стены);
- заметный прогиб плит, со множественными глубокими трещинами в плитах.

б) для деревянных перекрытий не оштукатуренных:

- зазоры и щели между досками наката, прогибы балок и настилов;
- поражения верхних слоев древесины грибком, гнилью;
- трещины в древесине балок и щитов наката;
- заметные прогибы балок и прогонов.

в) для деревянных перекрытий оштукатуренных:

- трещины в штукатурном слое;

- отслоение штукатурки;
- следы протечек, увлажнения в местах сопряжения с наружными стенами;
- диагональные, продольные и поперечные трещины, заметный прогиб конструкций.

Признаки износа перекрытий представлены в табл. №№ 26-32 ВСН 53-86.

2.Определение технического состояния полов

При осмотре полов могут быть выявлены следующие дефекты:

а) у деревянных полов (досчатых, паркетных, из древесностружечных или древесноволокнистых плит):

- стирание материала;
- щели между досками, отдельными паркетными клепками;
- прогибы, просадки отдельных досок, скрип при ходьбе;
- поражение гнилью и жучком досок;

б) у полов из керамических плиток, цементно-песчаных, бетонных и т.д.

- стирание поверхности в ходовых местах;
- выбоины (количество, размер в % отношении ко всей поверхности пола);
- повреждения при отсутствии отдельных плиток.

в) у полов из рулонных материалов, синтетических плиток:

- отставание материала в стыках и вздутие местами;
- истертость материала у дверей и в ходовых местах;
- просадка и разрушение основания пола.

Признаки износа полов представлены в табл. №№48-54 ВСН 53-86.

3.Определение технического состояния крыш

При осмотре крыш оценивается техническое состояние несущих конструкций и кровельного покрытия. Осмотр конструкций чердачных крыш производится в помещении чердака.

Для крыш с деревянными несущими конструкциями осмотру в первую очередь подлежат такие элементы, как опорные брусья (мауэрлаты), наклонные балки (стропила), стойки, обрешетка и места их сопряжений.

Основные возможные дефекты:

- ослабление креплений (болтов, хомутов, скоб), врубок;
- поражение гнилью мауэрлата, стропильных ног, обрешетки;
- прогибы стропильных ног;
- поражения жучком древесины деталей крыши.

Для крыш с железобетонными стропилами и сборными железобетонными плитами различают основные возможные дефекты:

- разрушение защитных слоев железобетонных конструкций, обнажение арматуры;
- повреждение кирпичных столбиков и деревянных деталей.

Признаки износа несущих конструкций крыши представлены в табл. №№ 38-40 ВСН 53-86.

Состояние кровли определяется по наличию или отсутствию протечек, состоянию материала кровли, стыков. Наличие и состояние конструкций водостока (желобов, водосточных труб) также влияет на состояние конструкций здания (стен, фундаментов и пр.)

Признаки износа кровли представлены в табл. №№ 41-47 ВСН 53-86.

4.Определение технического состояния окон и дверей

При осмотре таких конструкций здания, как окна и двери, можно столкнуться с дефектами, вызванными деформациями в других частях здания. Так, перекося дверных и оконных коробок может быть связан с деформациями стен из-за неравномерной осадки фундаментов или недостаточной несущей способности перемычки над проемом.

При обследовании окон и дверей необходимо обращать внимание на состояние сопряженных с ними других конструктивных элементов, на их износ, и устанавливать причину возникновения тех или иных нарушений.

Основные возможные дефекты:

- трещины в стеклах;
- неплотное закрывание створок переплетов или дверных полотен;
- повреждения коробок и рам гнилью или вредителями древесины.
- рассыхание, деформация коробок и рам, перекосы, расстройтва сопряжений в углах,
- коробление и трещины (для коробок и переплетов);
- отсутствие остекления (для оконных переплетов).

Признаки износа окон и дверей представлены в табл. №№ 55-58 ВСН 53-86.

5.Определение технического состояния отделочных покрытий

Основными признаками технического состояния наружной и внутренней отделки являются:

При окраске водными растворами и масляной краской:

- повреждение окрашенного слоя;
- трещины;
- загрязнения;
- отслоение и вздутия;
- следы протечек, ржавых пятен.

При оклейке обоями:

- площадь отставания и повреждения;
- обесцвечивание;
- загрязнение рисунка.

При облицовке керамическими плитками:

- площадь трещин, сколов, неполного прилегания;
- выпадение;
- отсутствие плиток.

При наличии штукатурки:

- трещины;
- сколы;
- пробоины;

- площадь отслоения, выпучивания, отпадения покровного слоя.

Признаки износа отделочных покрытий представлены в табл. №№ 59-64 ВСН 53-86.

6.Определение технического состояния внутренних систем инженерного оборудования

К инженерному оборудованию зданий относятся: горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация и водостоки, электрооборудование, печи и мусоропроводы).

При визуальном обследовании технического состояния внутренних систем инженерного оборудования необходимо убедиться в их наличии и функционировании. Проверяется состояние газовых вводов, стояков, трубопроводов, вводно-распределительных устройств, щитков, электроприборов, сантехнических приборов, электрических или газовых плит.

Трубопроводы и стояки осматриваются в квартирах и в помещениях технических этажей или технических подвалов. Выявленные дефекты и неисправности отражаются в абрисе для дальнейшего сравнения их с табл. №№ 65-71 ВСН 53-86 и определения их физического износа.

Пример выполнения описания технического состояния конструктивных элементов здания представлен в Приложении № 1, таблицы-образцы для определения признаков износа – в Приложении № 2.

Приложение № 1

Пример выполнения описания технического состояния

конструктивных элементов здания Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние элементов	Процент износа
Фундамент	Столбчатые, бутобетонные с кирпичным цоколем	Трещины, выпадение отдельных камней в наземной части цоколя	30
а) Наружные и внутренние капитальные стены	Рубленые из бревен d=200 мм, обшивка тесом	Трещины в наружной обшивке	20
б) Перегородки	Тесовые	Щели между досками и потолком	25

Перекрытия	Чердачное	Деревянные балки, щиты наката, оштукатуренные	Следы протечек на потолке, перенасыщение засыпки влагой, обмазка местами разрушилась, площадь повреждений 15%	30
	Междуэтажное	-		
Крыша		По деревянным стропилам асбестоцементные листы	Поражение гнилью мауэр-лата и концов стропильных ног на площади 20 %, протечки кровли, просветы в отдельных местах, незначительный отрыв листов	35
Полы	1-го этажа	Дошчатые	Стирание досок в ходовых местах, повреждения отдельных досок	30
	Последующих этажей	-		
Проемы	Окна	Двойные, с деревянными отдельными переплетами	Оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны в углах	30
	Двери	Деревянные филенчатые	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками	20
Отделочные работы	Внутренняя	Оклейка стен обоями, потолки оштукатурены и окрашены	Отставание и повреждение кромок обоев местами. Отставание штукатурки в местах протечек до 5 % площади потолка	20
			Единичные повреждения окрасочного слоя, царапины	30
	Наружная	Окраска масляной краской		20
Санитарно- и электротехнические устройства		Водопровод, электроосвещение	Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах, ослабление прокладок кранов и запорной арматуры	15
Система отопления		Печное	Мелкие трещины в штукатурке печи	15
Прочие работы		Крыльцо		25

« ___ » _____ 200__ г. Исполнитель _____

(должность, подпись, Ф.И.О.)

« ___ » _____ 200__ г. Проверяющий _____

(должность, подпись, Ф.И.О.)

ФУНДАМЕНТЫ СТОЛБЧАТЫЕ КАМЕННЫЕ С КИРПИЧНЫМ ЦОКОЛЕМ

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие повреждения цокольной части — трещины, местные выбоины	Повреждения на площади до 5%	0—20	Расшивка трещин, заделка выбоин
Трещины, сколы, выпадение отдельных камней в надземной части цоколя и фундаментных столбов	Тоже до 25%	21—40	Заделка трещин, ремонт кладки цоколя и надземной части фундаментных столбов
Перекосы, выпучивание цоколя, трещины в цоколе; трещины, сколы и выпадение камней в надземной части столбов	Ширина трещин до 5 мм. Выпучивание цоколя до 1/3 его толщины	41—60	Замена цоколя, ремонт верхней части фундаментных столбов
Искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проемов, полное разрушение цоколя, нарушение монолитности кладки столбов	—	61—80	Полная замена фундамента и цоколя с вывешиванием стен

СТЕНЫ РУБЛЕННЫЕ ИЗ БРЕВЕН И БРУСЧАТЫЕ

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Незначительные повреждения наружной обшивки или конопатки	—	0—10	Ремонт обшивки, конопатка швов местами
Трещины в наружной обшивке стен или штукатурке, нарушение конопатки, растрескивание древесины венцов	Повреждения на площади до 10%	11—20	Переборка наружной чистой обшивки с добавлением материала. Смена отливной доски и обшивка углов, выборочная конопатка стен
Искривление горизонтальных линий фасада, следы увлажнения и гнили на уровне нижнего окладного венца, у карниза и под оконными проемами. Нарушение наружной обшивки или трещины в штукатурке	Тоже до 20%	21—30	Замена окладного венца и местами отдельных венцов у карниза и под оконными проемами, ремонт обшивки или штукатурки
Продуваемость и промерзание стен, глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью	—	31—40	Конопатка стен (пазов и трещин) с частичной заменой обшивки
Выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекося дверных и оконных косяков, поражение гнилью, осадка углов	Выход из плоскости до 1/2 толщины стены	41—50	Частичная переборка стен с добавлением нового материала
Деформации стен, повреждение венцов гнилью и трещинами	Повреждение на площади до 40%	51—60	Полная переборка стен с использованием старых материалов
Полное нарушение жесткости сруба, образование трещин, поражение гнилью	—	61—70	Полная замена стен

ПЕРЕГОРОДКИ ДЕРЕВЯННЫЕ НЕОШТУКАТУРЕННЫЕ

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие повреждения и трещины	Повреждения на площади до 5%	0—20	Заделка трещин и повреждений
Зыбкость, отклонение от вертикали, щели и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями	То же, до 25%	21—40	Выравнивание перегородок и укрепление их связей с конструкциями
Увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Выпучивание перегородок и вертикальной плоскости	То же, до 50%	41—60	Вывешивание и выравнивание перегородок, замена сгнившей обвязки и отдельных досок
Значительное поражение гнилью, жучком, перекосы и выпучивания, сквозные трещины	—	61—80	Полная замена перегородок

ПЕРЕКРЫТИЯ ДЕРЕВЯННЫЕ ОШТУКАТУРЕННЫЕ

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Усадочные трещины в штукатурном слое, частичное отслоение штукатурки	Ширина трещин до 0,5 мм. Суммарная длина трещин на 1 кв. м. до 0,5 м	0—10	Затирка трещин и восстановление штукатурного слоя
Усадочные трещины, отпадение и отслоение штукатурки, глухой звук при простукивании	Ширина трещин до 1 мм. Суммарная длина трещин на 1 кв. м. до 1 м	11—20	Восстановление штукатурки, мелкий ремонт наката
Следы протечек на потолке, перенасыщение засыпки влагой, отдельные участки которой слежались, обмазка местами разрушилась	Повреждения на площади до 20%	21—30	Смена негодной обмазки и засыпки или ее рыхление и досыпка, очистка и антисептирование древесины
Ощутимая зыбкость, диагональные трещины на потолке	—	31—40	Усиление балок, частичная замена наката
Глубокие трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами, следы увлажнения	—	41—50	Вскрытие части перекрытия, усиление концов балок и частичная замена наката
Глубокие трещины в перекрытии, наличие временных креплений в отдельных местах	—	51—60	Усиление и частичная замена балок
Диагональные, продольные и поперечные трещины в перекрытии, заметный прогиб, временные подпорки, обнажение древесины балок, поражение гнилью и жучком	Прогиб потолка до 1/100 пролета	61—70	Полная замена перекрытия
Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	—	71—80	—

КРЫШИ ДЕРЕВЯННЫЕ

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление креплений: болтов, хомутов, скоб; повреждение деталей слуховых окон	—	0—20	Ремонт креплений и деталей слуховых окон
Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног, ослабление врубок и соединений	Повреждения на площади до 20%	21—40	Смена мауэрлата и усиление концов стропильных ног, выправка конструкций, крепление врубок
Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины	То же, до 50%	41—60	Смена мауэрлата, части стропильных ног и сплошной обрешетки под настенным желобом, частичная смена рядовой обрешетки
Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши	—	61—80	Полная замена деревянной конструкции крыши

КРОВЛИ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ ЛИСТОВ

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Искривление местами металлических желобов; ослабление креплений отдельных асбестоцементных листов к обрешетке	0—20	Ремонт желобов с заменой поврежденных деталей; закрепление отдельных листов
Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли	21—40	Замена рядового покрытия и коньковых плит местами
Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	41—60	Замена рядового покрытия с использованием до 25% старого материала
Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов	61—80	Полная замена кровли

ПОЛЫ ДОЩАТЫЕ

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Единичные мелкие сколы, щели между досками и провисание досок	0—20	Сплачивание полов, острожка провесов
Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок	21—40	Замена отдельных досок до 5%
Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	41 — 60	Перестилка полов с добавлением нового материала до 5% площади, замена лаг местами
Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола	61—80	Замена чистых дощатых полов и лаг

ОКОННЫЕ БЛОКИ ДЕРЕВЯННЫЕ

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	0—20	Конопатка сопряжения коробок со стенками. Восстановление отсутствующих штапиков, замазки, стекол, отливов с добавлением нового материала до 15%
Оконные переплеты разошлись, покособились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов	21—40	Ремонт переплетов; укрепление соединений накладками, восстановление остекления с добавлением нового материала до 30%
Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41—60	Ремонт переплетов, коробки и подоконной доски с добавлением нового материала
Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают: все сопряжения нарушены	61—80	Полная замена оконных блоков

ДВЕРИ ДЕРЕВЯННЫЕ

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах	0—20	Уплотнение сопряжения, установка дополнительных накладок с острожкой
Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	21—40	Ремонт дверных полотен и коробок с заменой до 50% приборов
Коробки, местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41—60	Ремонт дверных коробок и полотен, замена разрушенных частей
Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком	61—80	Полная замена проемов

ОКРАСКА МАСЛЯНАЯ

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины	0—20	—
Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	21—40	Промывка и окраска за один раз
Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности	41—60	Окраска местами за два раза и полностью за один раз с подготовкой поверхности местами до 20%
Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой	61—80	Полная перекраска с подготовкой поверхности

ОКЛЕЙКА ОБОЯМИ

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отставание и повреждение кромок местами	0—20	Подклейка отдельных кромок
Трещины, загрязнение и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами	21—40	Оклейка отдельных мест
Выгорание, загрязнение на площади до 50%, отставание от основания	41—60	Оклейка стен обоями без подготовки поверхности
Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей площади	61—80	Оклейка стен обоями с подготовкой основания

ШТУКАТУРКА

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Волосные трещины и сколы местами	0—10	Затирка местами со шпаклевкой
Глубокие трещины, мелкие пробойны, отслоение накрывочного слоя местами	11—20	Затирка штукатурки местами
Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв. м. до 5% площади поверхности	21—30	Ремонт штукатурки местами до 1 кв. м. на площади до 5%
Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 кв. м на площади до 25%	31—40	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 кв. м на площади до 50%	41—50	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50%, при простукивании легко отстает или разбирается руками	51—60	Полная замена штукатурки без подготовки поверхности
Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	61—70	Полная замена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка дроби, сетки и т.п.)

Примечание. Распространяется на поверхности, отделанные листами сухой штукатурки

Контроль работ по инвентаризации зданий, строений, жилых помещений.

Проверка качества работ в организации технической инвентаризации (ОТИ) осуществляется контролером (проверяющим) или бригадиром.

Существуют следующие виды контроля работ:

- Контроль обмерных работ в натуре.
- Камеральный контроль.

Контроль обмерных работ в натуре.

Работы по инвентаризации застроенных земельных участков проверяются контролером уже в процессе их проведения.

На месте данные съёмки сличаются с натурой:

- проверяется полнота съёмки ситуации участка по абрису (определение смежеств участка, местоположения участка на местности, отражение на абрисе всех строений и сооружений на земельном участке),
- точность обмера границ участка и вспомогательных замеров, определяющих правильное расположение на участке строений,
- достаточность взятых дополнительных измерений,
- правильность отражения и обозначения на абрисе строений, сооружений, благоустройства, садовых угодий (в соответствии с принятыми для целей технической инвентаризации условными обозначениями и правилами литеровки строений),
- правильность отражения конфигурации строений для составления планов,
- точность обмеров самих строений и сооружений,
- наличие дополнительных промеров в помещения непрямоугольной формы для подсчета площади,
- наличие измеренных толщин стен и перегородок, или дополнительных промеров для их исчисления,
- наличие привязок для оборудования в строении,
- правильность обмеров выступов (до 10 см не подлежат измерению),

- правильность отражения в абрисе всех конструктивных элементов основного строения,

- полнота и достоверность приведения описания технических характеристик конструктивных элементов, признаков износа.

Контролер следит за тем, чтобы абрис был составлен правильно:

- с соблюдением правил, предусмотренных для оформления абрисов:
- оставление полей для подшивки (2-3 см),
- черным цветом,
- расположение фасадной линии – параллельно нижнему краю формата,
- нанесение строений, сооружений и их размеров (одинаковым шрифтом, в двух направлениях: по горизонтали: слева направо, по вертикали: снизу вверх; цифры своей нижней частью должны быть обращены либо вниз, либо вправо),

- составляются на каждый этаж,
- строения литеруются, сооружения обозначаются римскими цифрами и условными знаками,

- помещения в строении нумеруются,
- внутри контура строения (помещения) указывается внутренняя высота, обозначаемая буквой Н,

- с соблюдением относительной масштабности при нанесении строений, сооружений,

- без подчисток, исправлений, разборчиво,
- с указанием даты производства работ, наименования объекта и его адреса, фамилии, имени, отчества Заявителя, техника, контролера.

Обнаруженные при контроле ошибки отмечают красным цветом.

При проверке могут быть обнаружены ошибки, которые подлежат исправлению исполнителем работ. Незначительные ошибки исправляются контролером на месте.

Допустимыми ошибками можно признать:

- для обмера границ участков – расхождения в длине измеряемой линии в пределах до 0.5% длины линии, т.е. до 10 см для линии в 20м;
- для обмера строений – в пределах до 0.5% длины линии, но не более 5 см на один промер, не превышающий длины измерительного прибора;
- для засечек, диагоналей, перпендикуляров и других вспомогательных линий – до 1% их линейного протяжения.

Расхождения в указанных пределах не исправляются, потому, что не влияют на результат вычислений для данной цели, т.к. могут зависеть от натяжения ленты рулетки, её качества и других причин, которые при повторных промерах могут не встретиться, т.е. являются результатом случайных ошибок.

Так, например, если длина границы участка по абрису значится 28,75 м, а при проверке окажется 28,66 м, то такая ошибка может не исправляться, как не выходящая за пределы допустимой.

Абрисы с большим количеством ошибок бракуются. Расхождения в определении износа исполнителем и бригадиром не должны превышать 5%.

Контролером составляется корректурный лист, в котором отражаются выявленные ошибки, дефекты, пропуски, неточности и др.

После окончания работ по съемке здания необходимо выполнить контроль измерений, в частности, проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания. Для этого подсчитывается сумма линейных размеров помещений, толщин стен и перегородок. За теоретическое значение принимается наружный размер. Ему должна соответствовать сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен). Однако, на практике, в связи с погрешностями измерений, получается невязка.

Допустимая невязка вычисляется по формуле:

$$N_d = \pm 0,75 * K,$$

где N_d - невязка допустимая (см);

K - количество внутренних линейных измерений (включая измерения толщин стен и перегородок);

0,75 - коэффициент.

Невязка определяется по формуле:

$$N\phi = L_n - L_b,$$

где $N\phi$ - невязка;

L_n - наружный размер стены здания;

L_b - сумма внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

Невязка не должна превышать допустимое значение. В случае выполнения этого условия, невязка распределяется в линейные размеры помещений пропорционально их величине, за исключением толщин стен и перегородок.

В случае недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести повторные измерения наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

Пример:

Длина стены по наружному промеру – 36,20 м;

Сумма внутренних размеров – 36,16 м:

(3 стены с размерами 11,50, 11,98, 11,48 м соответственно,

2 наружные стены толщиной по 0,40 м,

2 внутренние перегородки толщиной по 0,20 м);

Фактическая невязка $36,20 - 36,16 = 0,04$ м

Допустимая невязка $0,75 * 7 = 0,052$ м

Таким образом, фактическая невязка находится в допуске и уточненные размеры внутренних

длин стен будут равны: 11,51, 12,00, 11,49 соответственно.

Камеральная проверка работ.

При камеральной обработке контролер проверяет:

- сопоставимость планов с абрисом,
 - правильность линейных промеров наружных и внутренних размеров, сквозных измерений,
 - толщин стен и перегородок, данных отсчетов по проемам,
 - полноту и достоверность вспомогательных размеров, необходимых для построения
- поэтажных планов,

- сопоставление плана первого этажа (являющегося контрольным) с планами других этажей,

- масштабы планов,

- соответствие принятым условным обозначениям,

- правильность нумерации и проставления литер на планах,

- верное отражение на планах высот и площадей помещений,

- правильность составления экспликаций к поэтажным планам,

- выполнение необходимых подсчетов и итогов,

- соответствие вычерченных планов и составленной инвентаризационно-технической

- документации требованиям по их оформлению.

При контроле вычислительных работ проверяются:

- правильность выбора формул для подсчета площадей, объемов строения,

- правильность выполнения подсчетов и итогов по квартирам, этажам, зданиям,

- домовладению в целом,

- правильность разноски площади и высоты на поэтажном плане.

Незначительные ошибки и отклонения контролер исправляет сам, дела с грубыми ошибками возвращаются для переделки и исправления.

Дела подписываются лицом, осуществляющим контроль, ставится дата проверки.

Проверенные и надлежаще оформленные дела передаются руководству ОТИ для окончательного просмотра, утверждения и сдачи в архив.

Исправление технических ошибок, допущенных при проведении технической инвентаризации

Технические ошибки, допущенные при составлении технического паспорта, исправляются в пятидневный срок после установления ошибки.

ОТИ должна уведомить правообладателя, органы, осуществляющие ведение государственного кадастрового учета и иных заинтересованных лиц об исправлении технической ошибки.

Исправление технической ошибки в технических паспортах (технических описаниях) после осуществления регистрации права на объект недвижимости осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи.

В случаях, если есть основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, такое исправление должно производиться по решению суда.

Состав документов, получаемых в результате технической инвентаризации объектов капитального строения.

Основой государственного учета является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации.

Для **жилищного фонда** Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 определена **основная задача государственного учета – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов и изменении этих показателей.**

Порядок проведения технической инвентаризации объектов жилищного фонда и состав документов, получаемых в результате ее проведения, регламентируется Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 г. №37. Согласно Инструкции единицей технической инвентаризации и учета может являться:

- домовладение

- отдельно стоящее основное здание
- часть здания
- отдельное помещение.

На каждый объект инвентаризации составляется учетно-техническая документация, которая группируется в **инвентарное дело**.

Инвентарный номер присваивается всем объектам домовладения, расположенным на отдельном обособленном земельном участке, либо отдельно стоящему основному зданию, расположенному на земельном участке, границы которого не обособлены.

По правилам хранения документации, обозначенным в Инструкции, инвентарное дело содержит три отдельно сброшюрованные в обложки группы документов. К первой группе относятся материалы, составленные в результате последней инвентаризации, абрис и техническая документация, выполненная на его основе. Во вторую группу входят правоустанавливающие документы, или их копии, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая названными органами о праве собственности на объект. К третьей группе документов отнесены архивные абрисы и техническая документация, составленная в результате предшествующих обследований (инвентаризаций).

Инвентарное дело		
Оперативная часть	Правовая часть	Архивная часть
Документы, составленные по результатам последней инвентаризации: Абрис, технический паспорт или инвента-	Правоустанавливающие документы или их копии сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности	Документы, составленные в результате предшествующих обследований (инвентаризации): абрисы, копии проект-

<p>ризационная карточка, план земельного участка, поэтажные планы основных зданий и экспликации помещений к ним</p>	<p>учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая названными органами о праве собственности на объект</p>	<p>ной или исполнительной документации на объект или иные исходные технические документы, дающие информацию об объекте</p>
--	--	--

В инвентарном деле ведется опись содержащихся в нем документов и материалов. Инвентарное дело подлежит постоянному хранению в архиве ОТИ. Требования к порядку содержания архива ОТИ, хранение архивных фондов и правила представления сведений об объектах устанавливаются федеральным органом исполнительной власти.

В связи с принятием Федерального закона № 122 - ФЗ от 21.07.97 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" возникла необходимость выполнения **технической инвентаризации для целей государственной регистрации прав**. Это расширило круг объектов, подлежащих технической инвентаризации и техническому учету. Единицами технической инвентаризации и учета стали являться:

- комплексы объектов производственного, сельскохозяйственного и гражданского назначения
- отдельное нежилое здание или сооружение
- часть нежилого здания или сооружения
- отдельное нежилое помещение
- объекты незавершенные строительством.

Техническая документация на объекты для цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество представляет собой свод документированной информации об объекте, позволяющей однозначно выделить его из других объек-

тов недвижимости, т.е. произвести его идентификацию (установление совпадения описания с фактом) и содержащие основные технические характеристики объекта.

В отсутствие нормативных документов по вопросу формирования инвентарных дел на объекты капитального строительства нежилого назначения инвентарные дела на них составляются аналогично объектам жилого назначения.

На сегодняшний день техническая документация на объекты капитального строительства согласно действующим нормативным документам может выполняться в виде:

- Технического паспорта домовладения с приложением плана земельного участка, поэтажных планов основных зданий и экспликаций помещений к ним. Форма технического паспорта приведена в приложении №2.

- Технического паспорта здания (строения) с приложением поэтажных планов основных зданий и экспликаций помещений к ним. Форма технического паспорта приведена в приложении №3.

- Технического паспорта жилого помещения (квартиры). В составе паспорта текстовая и графическая (план квартиры) части. Форма технического паспорта приведена в приложении №4.

- Технического паспорта на энергетический производственно-технологический комплекс (ЭПТК). В составе паспорта текстовая и графическая части. Форма технического паспорта приведена в приложении №1.

Субъекты РФ на основе федерального законодательства разрабатывают и утверждают формы технической документации для конкретного субъекта Федерации.

Примером такой документации может служить принятая в Московской области **Универсальная инвентаризационная карточка на домовладение (кондоминиум, жилое и нежилое здание, границы земельного участка которого не обособлены), садовый и дачный земельный участок**. Ее форма №1-ИК утверждена приказом Московского областного бюро технической инвентаризации от 19.05.1999 г. № 2-П с изменениями, внесенными приказом от 17.09.1999 г. № 5-П.

Форма инвентаризационной карточки приведена в приложении №5.

Форма №1-ИК дает возможность совершения учетно-оценочных действий в отношении любого здания гражданского и производственного назначения. Она хранится в инвентарном деле. В качестве выходных документов, выдаваемых заказчику, выполняются Технический паспорт или Извлечения из технического паспорта с необходимой информацией для представления в различные государственные службы.

Формы данных документов и объем информации, содержащейся в них, согласовываются с организациями, пользующимися результатами деятельности ОТИ (нотариальные конторы, органы юстиции, администрации и др.).

В качестве примера такого рода документов можно привести формы, представленные в приложениях №№ 1,2,3,5 к Информационному письму «О порядке взаимодействия представительств Московской областной регистрационной палаты и организаций технической инвентаризации Московской области» от 12.10.1998 г.

Формы этих документов приведены в приложении № 6.

Приложение N 2
к Методическим указаниям
по составлению технической
документации энергетических
производственно - технологических
комплексов ГЭС и ТЭС
(гидроэлектростанции и тепловых
электрических станций) для целей
государственной регистрации прав
на недвижимое имущество

Российская Федерация

(Наименование субъекта Российской Федерации)

ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
энергетического производственно-технологического комплекса тепловой электрической
станции (ТЭС) для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество

(наименование комплекса)

Адрес (местоположение) комплекса:

район _____

город (др. поселение) _____

улица (улицы) _____

Инвентарный номер					
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	

Дата составления технической документации " __ " _____ 2000 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

МП

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технической документации	
Руководитель - (Ф.И.О.)	Подпись

МП

1. Опись (состав) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технической документации	№ листов	Примечание

2. Общие сведения

3. Схема расположения ЭПТК (ситуационный план) (масштаб ____)

4. План ЭПТК (план расположения зданий и сооружений, входящих в состав комплекса) (масштаб _____)

5. Экспликация к плану ЭПТК

8. План газопроводов (нефтепродуктопроводов) ЭПТК (масштаб _____) (заполняется при наличии)

9. Экспликация к плану газопроводов (нефтепродуктопроводов) ЭПТК (заполняется при наличии)

№ на плане	Наименование	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Давление (кгс/см ²)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на _____
				материал	диаметр условный (мм)				

10. План электрических сетей ЭПТК (масштаб _____)

11. Экспликация к плану электрических сетей ЭПТК

№ на плане (литера)	Наименование	Напряжение (вольт)	Протяженность трассы (м)			Опоры		Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на _____
			Всего:	в том числе		материал	количество (штук)			
				воздушных линий	подземных кабельных линий					

12. План телефонных сетей ЭПТК (масштаб _____)

13. Экспликация к плану телефонных сетей ЭПТК

№ на плане (литера)	Наименование	Протяженность трассы (м)			Протяженность канализации	Колодцы (штук)	Опоры		Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на _____
		Всего:	в том числе:				материал	количество (штук)			
			подземных кабельных линий	воздушных линий							

14. План дорог, проездов и площадок ЭПТК (масштаб _____)

15. Экспликация к плану дорог, проездов и площадок ЭПТК

№ на плане (литера)	Наименование	Протяженность (м)	Основной материал покрытия	Площадь покрытия (кв. м)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на _____

16. План железных дорог ЭПТК (масштаб _____)

17. Экспликация к плану железных дорог ЭПТК

№ на плане (литера)	Наименование	Протяженность (м)		Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на _____
		Всего:	в том числе электрифицированных			

18. План ограждения ЭПТК (масштаб _____)

19. Экспликация к плану ограждения ЭПТК

№ на плане (литера)	Наименование	Материал	Протяженность (м)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на _____

20. Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы - основания	Дата

Техническая документация

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись

Приложение № 1 к технической документации:

Состав объектов, входящих в ЭПТК

№ на плане	литера	Наименование объектов и их составных частей	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.) на —

Приложение № 2 к технической документации:

Техническое описание объектов незавершенного строительства.

_____ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(наименование бюро)

Область, республика, край _____

Район _____

Город (др. поселение) _____

Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ _____ ПО УЛИЦЕ (ПЕР.) _____

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " ____ " _____ г. (указывается дата обследования объекта учета)

**IV. НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И СТОИМОСТЬ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969 г. 1982 г. (нужное подчеркнуть)
1	2	3	4
		Итого:	

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах ____ г. _____ руб.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500		
2	Технический паспорт здания (строения)			
3	Поэтажный план здания	1:		
4	Экспликация к поэтажному плану здания			

Особые отметки

Паспорт выдан " __ " _____ г.

Руководитель БТИ _____

_____ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)

Область, республика, край _____

Район _____

Город (др. поселение) _____

Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ _____ ПО УЛИЦЕ (ПЕР.) _____ (Лит. ____)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " ____ " _____ г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ

Серия, тип проекта _____

переоборудовано

Год постройки _____ ----- в _____ году

надстроено

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем ___ куб. м. Число лестниц ___ шт.; их уборочная площадь ___ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест.кл.) _____ кв. м

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир _____ кв. м,

площадь квартир ___ кв. м, в том числе жилая площадь ___ кв. м

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ ИЛИ ЕГО ОСНОВНОЙ
ПРИСТРОЙКИ

Литера _____

Число этажей _____

N п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Пере- крытия	Чердачные	
		Междуэтажные	
		Подвальные	
5	Крыша		
6	Полы		
7	Прое- мы	окна	
		двери	
8	Отдел- ка	внутренняя	
		наружная	
		Печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		Центральное отопление	
9	Элект- ро- и сан- техни- ческ. уст- ройст- ва	электричество	
		водопровод	
		канализация	
		горячее водоснабжение	
		ванны	
		газоснабжение	
		напольные электроплиты	
		телефон	
радио			

	телевидение	
	сигнализация	
	мусоропровод	
	лифт	
	вентиляция	
10	Крыльца	
	Лестницы	
Физический износ здания в %		

IV. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

(заполняется на здание с необособленным земельным участком)

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2		3

V. СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах ____ г. _____ руб.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позэтажный план			
2	Экспликация к поэтажному плану			

Приложение № 4

Приложение 13

(обязательное)

к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

_____ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)

Область, республика, край _____

Район _____

Город (др. поселение) _____

Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) N _____

В ДОМЕ N _____ ПО УЛИЦЕ (ПЕР.) _____

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "___" _____ г.

(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ N _____

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1:

III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Год постройки здания _____ Этажность _____ Физический износ _____%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	
2. Перегородки (материал)	
3. Перекрытия (материал)	
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
6. Проемы	оконные
	дверные
7. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
8. Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
9. Вид отопления	
10. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванн или душа, сауны или бассейна е) лоджий или/и балконов	

ж) телефона з) радио и) лифт к) мусоропровод	
---	--

IV. СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах ____ г. _____ руб.

Паспорт выдан " __ " _____ г.

Руководитель БТИ _____

Российская Федерация
Московская область

_____ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)

Район _____

Город (другое поселение) _____

Район города _____

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

на домовладение (кондоминиум, жилое и нежилое здание,
границы земельного участка которого не обособлены),
садовый и дачный земельный участок

№ _____ по улице (пер.) _____
(местоположение объекта учета)

Номер в реестровой книге						
Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлена по состоянию на «__» _____ г.
(указывается дата обследования объекта учета)

«__» _____ г.

«__» _____ г.

«__» _____ г.

Напоминание

Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выдан-
ной МОРП, изменению не подлежат

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки _____ Литера _____ Группа капитальности _____ Число этажей _____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. веса конст. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. веса конст. элем. после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр.7 x гр.8):100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент								
2	Наружные и внутренние капитальные стены								
3		Перегородки							
4	перекрытия	Чердачные							
		Межэтажные							
		Подвальные							
5	Крыша								
6	Полы								
7	проемы	Окна							
		Двери							
8	отделка	Внутренняя							
		Наружная							
9	отопление	Печи							
		Калориферное							
		АГВ							
		Другое							
	Электро- и сантехническое устройство	Центральное							
		электричество							
		водопровод							
		канализация							
		горячее водоснабжение							
		ванны							
		газоснабжение							
		напольные электроплиты							
		телефон							
		радио							
		телевидение							
		сигнализация							
мусоропровод									
лифт									
вентиляция									
10	Крыльца, лестницы								
			ИТОГО	100					

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процентов износа к строению (гр.9)х100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \text{-----} -$

**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

№№ п.п.	Наименование			Лит. Год постройки Этажность			Лит. Год постройки Этажность		
	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения коэффициентов
1	Фундамент								
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы окна								
	двери								
7	Отделка внутренняя								
	наружная								
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	% износа					% износа			
	ИТОГО			100	X	ИТОГО			100 X

№№ п.п.	Наименование			Лит. Год постройки Этажность			Лит. Год постройки Этажность		
	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения коэффициентов
1	Фундамент								
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы окна								
	двери								
7	Отделка внутренняя								
	наружная								
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	% износа					% износа			
	ИТОГО			100	X	ИТОГО			100 X

Для Регистрационной Палаты

Инвентарный №						
Условный №						
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская Федерация
Служба технической инвентаризации
Московской области

_____ бюро технической инвентаризации

Техническое описание объекта незавершенного строительства

Адрес:

Район (учетный округ) _____
 Город (др. поселение) _____
 ул. (пер.) _____
 учетный № _____

Информация составлена по состоянию на _____

Характеристика строений, сооружений, конструкций

Литера	Наименование строения, сооружения, конструкции	Основной материал	Площадь, объем, шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость в ценах 1969, 1982 г. (нужное подчеркнуть) в рублях

Приложение: план земельного участка, поэтажный план (в зависимости от степени готовности объекта)

Дата исполнения

« _____ » _____ 19__ г.

Исполнил

ф. и. о.

Проверил

ф. и. о.

МП