

УДК 347.211

ВОПРОСУ О ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗДАНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация В данной статье затронут вопрос по правилам съемки помещений для составления абриса при технической инвентаризации. рассмотрены правила формирования абриса здания или помещения при общей процедуре инвентаризации, перечислены сведения, включенные в перечень данных исследуемых при инвентаризации зданий помещений. Описаны моменты исключения при технической инвентаризации, где в абрисе указывается основная информация в момент съемки объекта. Также в статье предоставлены формулы для расчета невязки, которая определяет ошибку (допустимую погрешность) вычислений при съемке (инвентаризации) зданий помещений.

Ключевые слова техническая инвентаризация, абрис, невязка, вычисления, съемка, объект недвижимости, помещение, здание.

ON TECHNICAL INVENTORY

Sovrikova E.M.

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract: This article addresses the rules for surveying premises for the preparation of an outline during technical inventory. It examines the rules for

creating an outline of a building or premises during the general inventory procedure and lists the information included in the list of data examined during a building inventory. It describes exceptions during technical inventory, where the outline indicates key information at the time of surveying the property. The article also provides formulas for calculating the discrepancy, which determines the error (permissible error) in calculations during surveying (inventorying) of buildings and premises.

Keywords: technical inventory, outline, discrepancy, calculations, survey, real estate, premises, building.

Техническая инвентаризация это процедура обследования технических характеристик объектов недвижимости. В нормативных документах четко описаны правила и требования к съемке при технической инвентаризации при этом из года в год вносятся изменения для съемки новых уникальных необычных объектов которые строят и вводят в эксплуатацию сегодня.

Основой для текущей инвентаризации зданий служат данные обследования зданий; данные сплошного обхода. Данные оперативного учета и сообщения собственников зданий используются для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения [1].

Эти данные включают сведения: о возникновении, переходе или прекращении прав на здание; об ограничениях (обременениях); об изменениях в зданиях и помещениях; о присоединениях к сетям: водопроводной, канализационной, электрической, газовой, теплоснабжения, горячего водоснабжения; о надстройках, перепланировках, произведенных капитальных и восстановительных ремонтах, о разрушениях от стихийных бедствий и других изменениях [3,4].

Орган БТИ взаимодействуют со следующими учреждениями, предприятиями и организациями, которые располагают сведениями об Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

изменениях в правовом режиме, составе, состоянии и стоимости жилищного фонда, а именно: с учреждениями юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; с комитетами по земельным ресурсам и землеустройству; с организациями жилищно-коммунального хозяйства; с органами архитектуры и градостроительства; с нотариальными конторами, судами и банками; со страховыми и пожарными органами; с другими структурными подразделениями органов местного самоуправления.

Результаты обследований при технической инвентаризации вносятся в абрисы, поэтажные планы и технические паспорта [2].

Изменения в зданиях устанавливаются путем сравнения старых данных, отраженных в планах и технических паспортах, с действительным состоянием объектов путем обследования последних на месте инвентаризаторами.

На поэтажных планах изменения вносятся зачеркиванием старых контуров и нанесением новых, если этим не осложняется чтение планов.

При наличии большого числа изменений, делаются выноски или планы вычерчиваются заново. Когда свободного места для выносок на листе не имеется, могут применяться клапаны, т.е. кальки, приклеиваемые одним краем к плану (вне контуров жилого здания), на которые наносятся как новые, изменившиеся контуры, так и прежние, не изменившиеся.

Цифровые данные и надписи в планах и экспликациях исправляются путем зачеркивания и написания новых другим цветом.

При наличии большого числа исправлений, затрудняющих чтение учетно-технических документов, значительного их обветшания и загрязнения, они заменяются новыми.

В инвентарных делах учет изменений ведется путем присоединения новых материалов к имеющимся. Все материалы должны быть пронумерованы в порядке их расположения. В деле должна вестись опись этих материалов [2].

В процессе съемки в натуре составляется абрис внутренних помещений здания. Для составления абрисов следует использовать имеющуюся проектную документацию. С левой стороны абриса оставляется поле 2 - 3 см для подшивки, в заголовке (адрес) [5].

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх.

Абрис здания составляется без масштабно, но с соблюдением пропорций. В абрисе указываются все части здания в плане и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части здания и записать четко все измерения, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску и вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые размеры.

При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и кончая последним этажом.

Последовательность составления абриса и измерений здания:

1. Измерения производятся электронным тахеометром. При измерениях высот надлежит пользоваться этим же прибором
2. Зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;
3. Наружные измерения здания производятся обязательно выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см.

Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома или: выступ более 0.40 м; пристройка - сени, тамбур, веранда и т.п.; излом горизонтальной линии стены.

4. Измерения с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и
- Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек.

В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности произведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

5. При измерении деревянных зданий, углы которых срублены "в чашку" с выпуском концов бревен (пластин), необходимо эти выпуски из длины и ширины исключить.

6. Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени крыльца и т.п. вносятся в абрис и измеряются.

7. Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

8. При измерении многоэтажных зданий с окнами одного размера по ширине, расположенными во всех этажах по одним вертикальным осям, съемка места расположения окон производится только по первому этажу. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются ("привязываются") в каждом этаже отдельно внутри здания.

9. В зданиях непрямоугольной формы диагонали берутся во всех угловых помещениях первого этажа и в остальных помещениях в зависимости от конфигурации здания в количестве, достаточном для правильной накладки поэтажного плана. Если представляется возможным, диагонали и засечки берутся снаружи зданий.

10. Измерение помещений непрямоугольной формы производится, как правило, вплотную к стенам.

11. При съемке зданий необходимо знать толщину всех стен и перегородок. Толщина стен и перегородок в зданиях, не имеющих проемов, определяется по наружным и внутренним измерениям между осями смежных проемов (чаще всего оконных).

12. Круглые печи и колонны измеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности и в абрисе указываются их диаметры [3].

Измерение помещений производится с точностью до 1 см по всему периметру стен на высоте 1.10 - 1.30 м от пола, с одновременным измерением дверей, печей, выступов и др. элементов, с соблюдением следующих обязательных правил [6]:

1. Дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);
2. Измерение печей и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;
3. При измерении лестничных клеток кроме самого помещения измеряются площадки и в абрисе указывается количество ступенек и направление подъема маршей;
4. В случае, если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, производится двойное измерение по панелям или облицовке и выше их, по стенам;
5. Санитарно-техническое оборудование - водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план;
6. Помещения, разгороженные перегородками не до потолка, учитываются и измеряются, как отдельные;
7. Все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т.п. размером более трех сантиметров подлежат занесению в абрис и измерению.

После окончания работ по съемке здания необходимо проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания. Подсчитывается сумма размеров помещений, толщин стен и перегородок.

Теоретически, при правильной съемке, наружный размер и сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен) должны быть равны. Однако на практике, в связи с неточностью измерений, получается невязка.

Допустимая невязка вычисляется по формуле [1]: Невязка — ошибка (погрешность) вычислений.

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

где N_d - невязка допустимая; K - сумма внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок; 0,75 - коэффициент невязки.

Фактическая невязка определяется по формуле:

$$N_f = L_n - L_v$$

где N_f - невязка фактическая; L_n - наружный размер стены здания; L_v - сумма внутренних размеров и толщин стен и перегородок

Фактическая невязка не должна превышать допустимую. Для устранения недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести контроль наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок, после чего исправить размеры в абрисе. Исправление размеров в абрисе производится перечеркиванием карандашом неправильного и написания сверху верного размера. Неправильно нанесенные размеры стирать запрещается.

В выводах можно отметить что при технической инвентаризации идет четкое описание всех технических характеристик здания помещения с описанием размеров до 0,1 см., так же существует невязка которая считается по формуле представленной ранее. При составлении абриса помещения можно вносить корректировку при нанесении сведений о помещении и данных документов в дальнейшем является основанием для формирования технического плана или паспорта/

Библиографический список:

1. Быкова, Е.Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: Учебное пособие / Е.Н. Быкова, В.А. Павлова. - Санкт-Петербург: Издательство "Лань", 2021 - 160 с. : ил. - ISBN 978-5-8114-1564-9.

2. Пронько И.Д. Формирование поэтажного плана на примере детского развивающего центра // Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. 2021. № 2. С. 222-226.

3. Саяпина, Т. С., Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости : учебник / Т. С. Саяпина. — Москва : КноРус, 2024 — 165 с. — ISBN 978-5-406-12518-2. — URL: <https://book.ru/book/951732>.

4. Соврикова Е.М. Кадастровые работы и формирование объекта недвижимости в отношении блокированного жилого дома // В сборнике: Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования. материалы III Международной научно-практической конференции. В 2 т.. Тюмень, 2020. С. 98-102.

5. Соврикова Е.М., Татаринцев В.Л. Кадастр недвижимости: государственная регистрация прав на объекты недвижимости. - Барнаул, 2018.

6. Чернышева А.Д. Современное использование городских территорий // В сборнике: Молодежь - Барнаулу. Материалы XXIV городской научно-практической конференции молодых ученых. Барнаул, 2023. С. 98-100.

Оригинальность 76%