
УДК 332.334

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЁТА И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Кузьмина А.Э., студент 1 курса факультета агротехнологии,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *недвижимость, техническая инвентаризация, недвижимое имущество, технический паспорт*

Работа посвящена правовой основе технической инвентаризации объектов недвижимости, целью которой является выявление наличия, формы собственности, фактического использования, состояния, стоимости и учета в качестве отдельных объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также их описание и документация.

Осуществление гражданами и юридическими лицами своих прав в отношении принадлежащих им объектов недвижимости связано с обязательным наличием государственной регистрации прав на такие объекты в соответствии с *Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ.[1]*

Присвоение кадастрового номера объекту осуществляется в результате проведения его кадастрового (технического) учета путем описания и индивидуализации объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), и в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.[2]

Причем, присвоение кадастрового номера объекту, равно как и создание указанных планов земельного участка и объекта недвижимости возможно только после проведения технической инвентаризации и учета самого объекта недвижимости и постановке на кадастровый учет земельного участка, на котором данный объект расположен.

Следовательно, государственной регистрации прав должны предшествовать два вида работ:

- работы по технической инвентаризации, описанию и учету собственно объектов недвижимости,
- работы по землеустройству, межеванию и постановке на кадастровый учет земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости.

Следует заметить, что проведение полного комплекса указанных работ требуется лишь в двух случаях:

- в случае, если организации требуется оформить права собственности на вновь созданный объект недвижимости;
- в случае, если организация-правообладатель по собственному желанию проводит работы по оформлению прав на недвижимость, созданное или приобретенное до вступления в силу Федерального закона о государственной регистрации прав.[3]

Во всех остальных случаях - то есть в случаях, когда требуется регистрация перехода права собственности на недвижимость по договору или же регистрация обременения права, - перед государственной регистрацией прав необходимо лишь осуществить текущую (внеплановую) техническую инвентаризацию объекта недвижимости с регистрацией текущих изменений в технических характеристиках объекта.

Таким образом, единственным **юридическим критерием отношения объекта** основных средств **к недвижимости** является наличие технического паспорта с планом данного объекта и его кадастровым номером.

Окончательный ответ на вопрос, относится ли тот или иной объект основных средств к недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации, уполномочена дать только организация технической инвентаризации после проведения работ по техническому описанию и учету. [4]

Библиографический список

1. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская //Каталог научных разработок и инновационных проектов. - Ульяновск, 2015.- С. 19.
2. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В.

-
- Провалова, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 18.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, О.Н. Цаповская, А.А. Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 20.
 4. Инвентаризация земель муниципальных образований сельских территорий / С.Е. Ерофеев, А.И. Нужный, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 21.

REGULATORY FRAMEWORK OF ACCOUNTING AND TECHNICAL INVENTORY OF OBJECTS OF REAL ESTATE

Kuzmina A. E.

Key words: *real estate ,technical inventory ,real estate ,technical passport*

The work is devoted to the legal basis of technical inventory of real estate ,the purpose of which is to identify the presence, ownership, actual use, condition, cost, and accounting as separate objects of real estate and property complexes, and also their description and documentation.