

Паспорт домовладения

Приложение 11
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учёта жилищного фонда
в Российской Федерации

_____ КНО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование КНО)

Область, республика, край _____
Район _____
Город (др. поселение) _____
Район города _____

ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

N _____ по улице (пер.) _____ (местоположение объекта
учёта)

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

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

I. Сведения о принадлежности

№	Сущность права:	Документы, подтверждающие	Доля
1	для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт;	право собственности, владения и пользования	(часть, литера)
2	для юридических лиц - по Уставу		

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ (ДОРОЖНАЯ КАРТА) ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ИНСТИТУТА ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЁТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

(ИСПОЛНЕНИЕ ПОРУЧЕНИЯ ГЛАВЫ ГОСУДАРСТВА ПР-908)

23 декабря 2020 г., ТПП РФ, Ильинка, 6/1

Совместное заседание комитетов ТПП РФ по ЖКХ и экономике
недвижимости "О создании целостной системы учёта и
техинвентаризации жилья для качественного управления
его жизненным циклом"

Госчёт и техинвентаризация как основа эффективного управления жизненным циклом ОЖН и коммунальной инфраструктуры

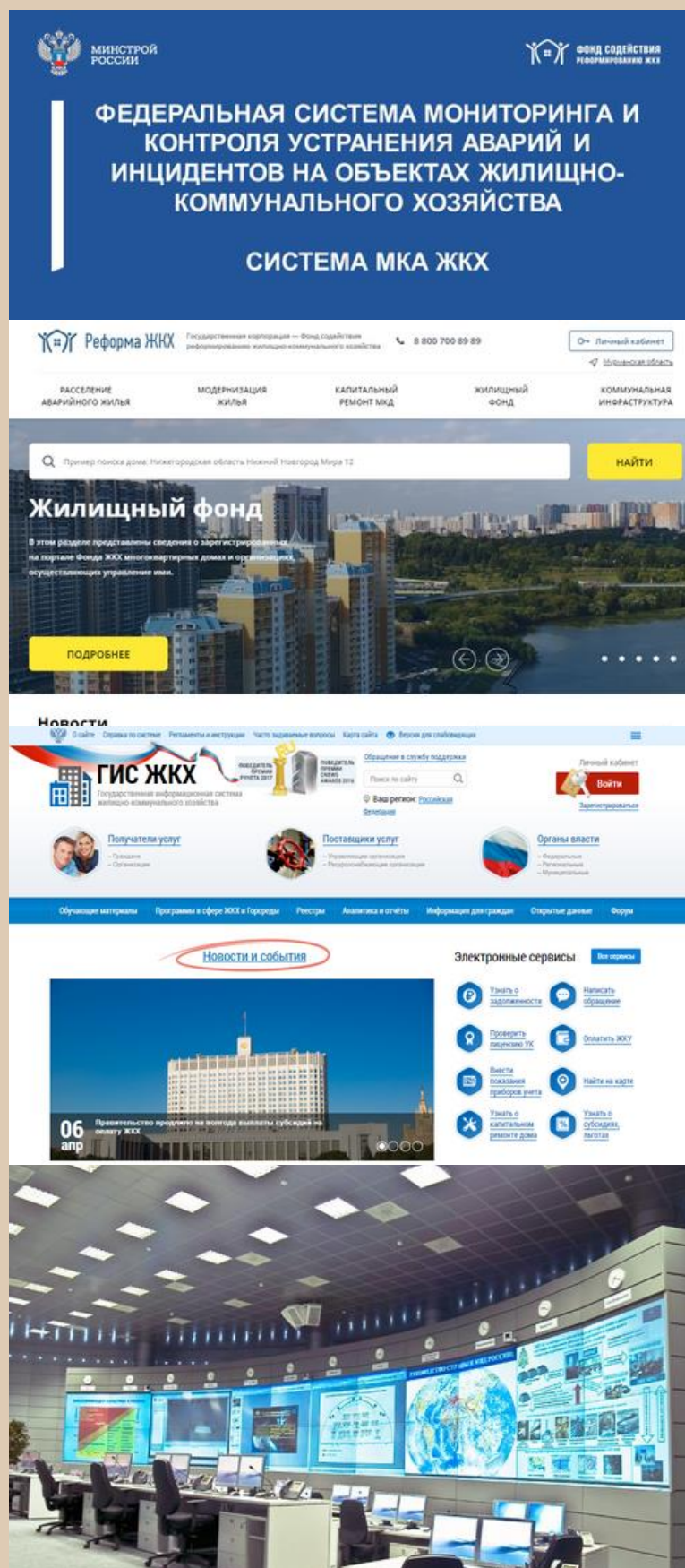


Более 9-и лет на базе комитетов ТПП РФ
по ЖКХ и экономике недвижимости
действует Рабочая группа по
восстановлению института БТИ
на современной основе

Наработки охватывают все аспекты
системы учёта и техинвентаризации
(УТИ) жилых зданий, инженерной и
коммунальной инфраструктуры



Роль учёта и техинвентаризации в контроле и поддержании нормативного технического состояния ОЖН



В настоящее время Минстрой курирует несколько информсистем: контроля аварий - МКА ЖКХ, ГИС ЖКХ, РеформаЖКХ, ИС субъектов и МСУ, ГЖИ, регоператоров капремонта, **но актуальная и достоверная техническая информация о жилье отсутствует**

В регионах действует Система распределённых ситуационных центров (СРСЦ) и Центров управления регионом (ЦУР). Они нуждаются в достоверной информации о техсостоянии ОЖН и КИ на своих территориях

Росстат о жилищных условиях населения

Текущее состояние
отраслевого учёта
в жилищной сфере -
государственного и
технического можно
охарактеризовать
как крайне
запущенное.
**Однако, 1301-ПП
РФ по решению
ВС РФ является
действующим**

Обновлено 01.06.2020

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ ¹⁾																	
	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, м²	18,0	19,2	20,8	21,0	21,4	21,8	22,2	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8	26,3
из нее:																	
в городской местности	17,7	18,9	20,4	20,7	21,1	21,4	21,8	22,1	22,5	22,9	22,9	23,3	24,0	24,5	24,8	25,4	25,9
в сельской местности	18,7	19,9	21,9	22,0	22,5	22,9	23,4	24,0	24,5	24,8	24,7	25,0	25,6	26,1	26,6	26,9	27,3
Число квартир - всего, млн.	52,0	55,1	57,4	58,0	58,6	59,0	59,5	60,1	60,8	61,5	61,3	62,9	64,0	64,9	65,9	66,9	67,5
из них:																	
однокомнатных	12,1	12,8	13,3	13,4	13,6	13,7	13,9	14,1	14,3	14,6	14,5	14,5	15,4	15,8	16,2	16,6	17,0
двухкомнатных	21,9	22,6	23,2	23,4	23,6	23,6	23,7	23,9	24,1	24,3	24,0	23,9	24,9	25,2	25,5	25,7	25,8
трехкомнатных	15,0	16,2	16,8	17,0	17,1	17,2	17,3	17,4	17,6	17,7	17,6	17,5	18,2	18,4	18,6	18,7	18,8
четырёхкомнатных и более	2,4	3,5	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	4,9	5,2	5,3	5,3	5,4	5,6
Средний размер одной квартиры, м² общей площади жилых помещений	47,7	49,1	50,4	50,8	51,3	51,8	52,4	52,8	53,3	53,6	54,1	54,0	54,6	54,9	55,3	55,7	56,2
однокомнатной	31,7	32,0	32,3	32,5	32,6	32,9	33,3	33,4	33,6	33,8	34,6	34,4	35,0	35,2	35,7	35,8	36,2
двухкомнатной	44,7	45,4	45,7	45,9	46,2	46,5	46,9	47,1	47,3	47,5	48,1	47,6	48,3	48,6	48,9	49,1	49,4
трехкомнатной	59,3	60,4	61,0	61,4	61,9	62,3	62,8	63,2	63,6	64,0	64,4	64,3	65,2	65,6	66,1	66,4	66,9
четырёхкомнатной и более	77,3	82,6	91,8	93,2	95,5	97,5	100,0	101,8	103,7	105,4	102,8	102,5	104,5	105,6	106,9	107,9	110,2
Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года), процентов	15,0	10,9	6,5	6,0	5,6	5,6	5,5	5,5	5,1	5,0	4,9	4,9	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1
Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за год ²⁾ , тыс. м² общей площади	11666	3832	5552	5302	6707	12381	17316	8660	4326	3995	3045	2836	4340	2316	8700	14259	-
Приватизировано жилых помещений (с начала приватизации, по состоянию на конец года):																	
всего, тыс.	12479	17351	23668	25149	25838	26442	27672	28459	28752	29156	29839	30158	30557	30756	30901	30982	30985
в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации	36	47	63	66	69	70	73	75	76	77	78	79	77	81	81	82	82

¹⁾ В связи с отсутствием нормативно-правового акта, устанавливающего порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его государственного технического учета (включая техническую инвентаризацию), официальная статистическая информация о жилищном фонде с 2013 года формируется не по полному кругу единиц учета.

²⁾ С 2019 года информация о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов разрабатывается в системе Минстроя России.

Росстат о жилищном фонде

2.5. Распределение числа жилых домов (индивидуально-определенных зданий), числа многоквартирных жилых домов и общей площади жилых помещений по годам постройки в 2018 г.

	Годы постройки				
	до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	после 1995
Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий)	722 317	1 599 084	7 225 682	4 935 506	3 640 801 = 18 123 390
Число многоквартирных жилых домов	103 572	160 115	958 589	1 217 665	263 805 = 2 703 746
Общая площадь жилых помещений, тыс. м ²	75 160	136 117	965 419	1 434 885	1 121 452 = 3 733 033
ИЖС = 15,4 млн ИОЗ					

Исходя из этих данных, из 18,1 млн жилых домов в России ИЖС - 15 млн, МКД - 2,7 млн

**Но эти данные явно не соответствуют факту:
В России - не менее 3,6 млн МКД**

Росстат уже много лет констатирует отсутствие достоверной информации о жилищном фонде страны

Росстат о распределении ЖФ по формам собственности

2.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ на конец 2018 г.



92% - частный ЖФ

3% - государственный ЖФ

5% - муниципальный ЖФ

**Однако, в сводной
таблице жилищных
условий Росстата - 82%**

Сведения об аварийном жилье

Вызывает сомнение
достоверность данных
об объёме аварийного ЖФ

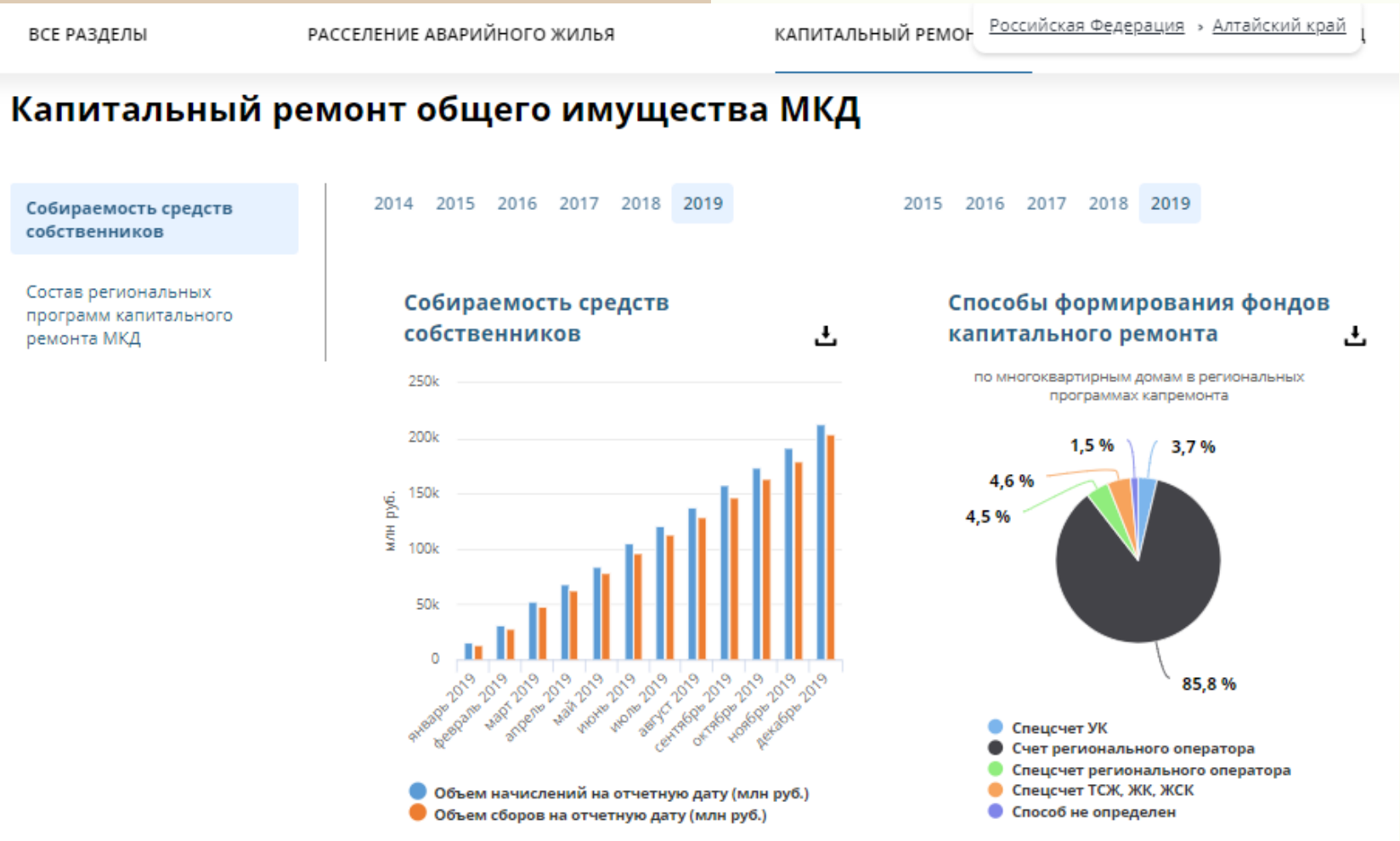
25,0 млн кв м - 0,7% от
жилищного фонда страны

Обновлено 11.09.2019

АВАРИЙНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД¹⁾
(общая площадь жилых помещений на конец года)

	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Аварийный жилищный фонд, млн. м²	4,9	9,5	11,2	12,7	15,1	16,5	19,4	20,5	20,5	22,2	23,8	23,8	19,6	22,7	24,6	25,0
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	-	0,3	0,5	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,5	0,6	0,7	0,7

¹⁾ С 2015 года данные по аварийному жилищному фонду предоставлены Минстроем России



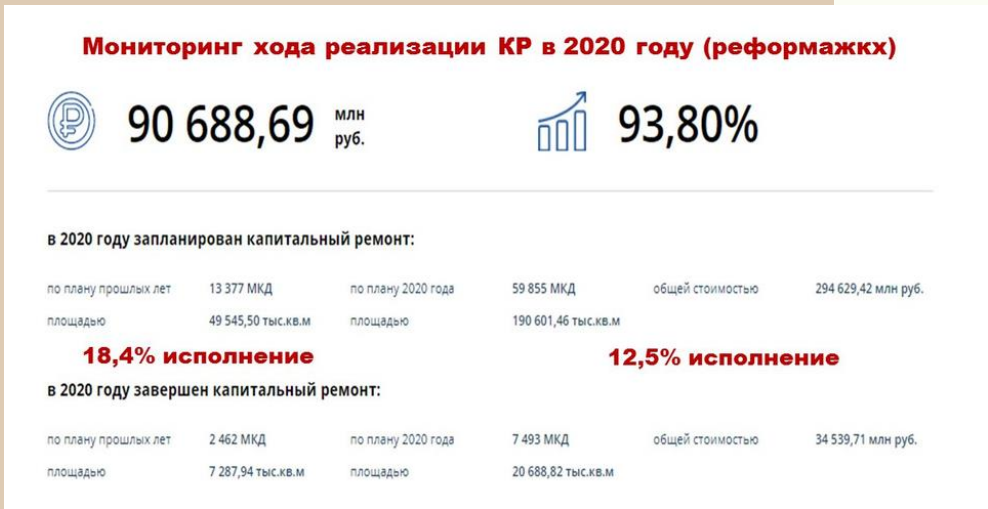
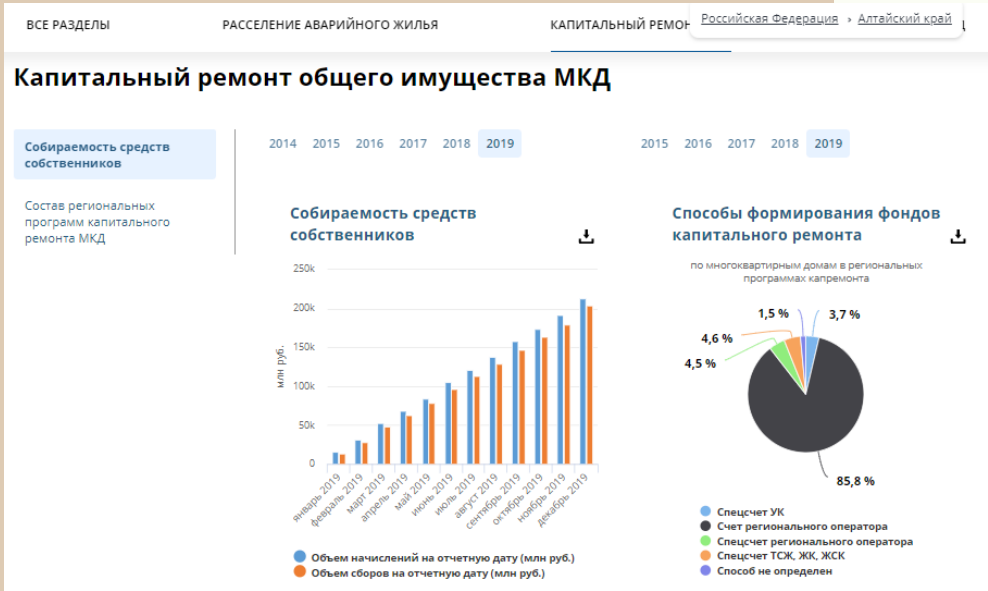
Статистика по капитальному ремонту ОИ МКД

Сведения об объёмах выполненного КР ОИ МКД в натуральном и денежном выражении накопительным итогом с начала действия программы (с 2014г.) по регионам и в целом по России не опубликованы

Размеры восстановительного износа в техдокументации и восстановительной стоимости работ в имущественном балансе домов, домохозяйств и статистике страны не учтены

По экспертной оценке за 6 лет не менее Р2 трлн

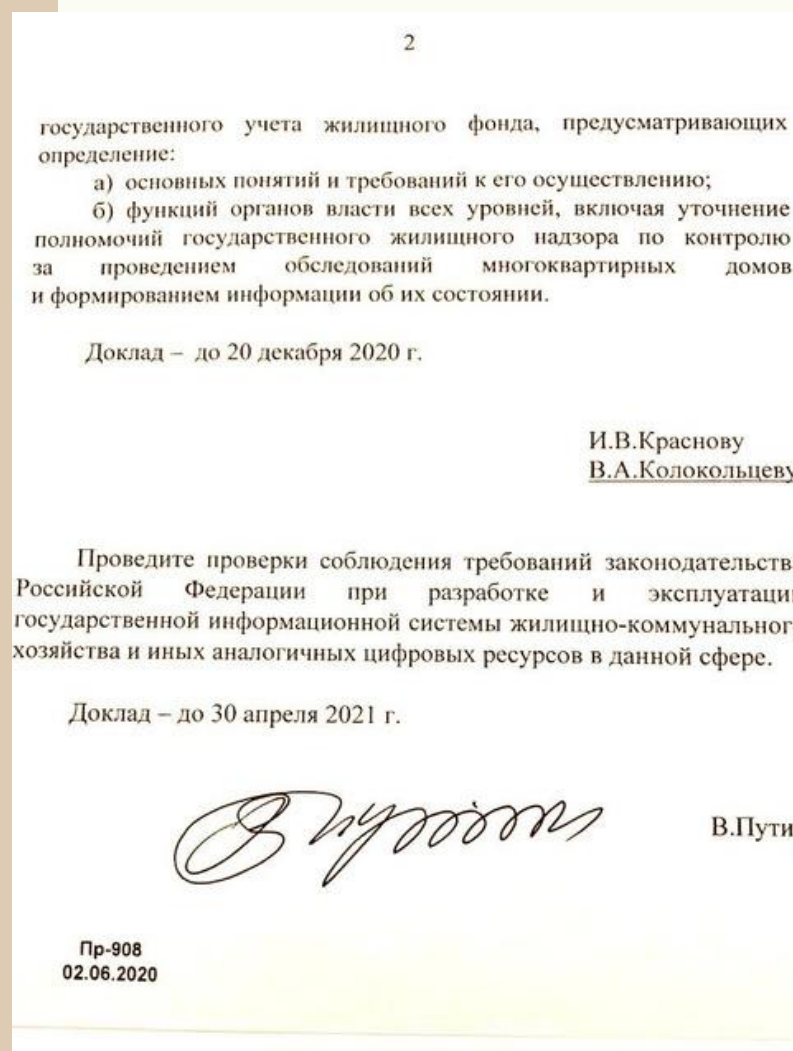
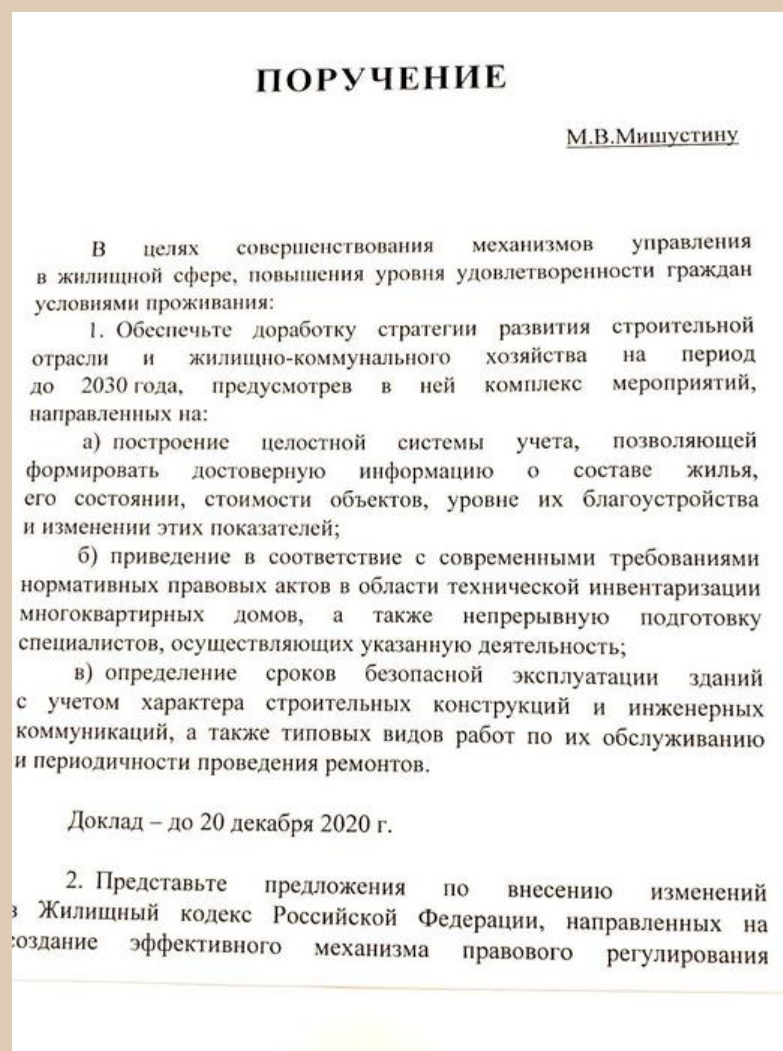
Таким образом, регоператоры не способны отчитаться ни за одну копейку *освоенных* взносов граждан



Восстановление системы учёта, технической инвентаризации и контроля техсостояния (УТИ ОЖН)

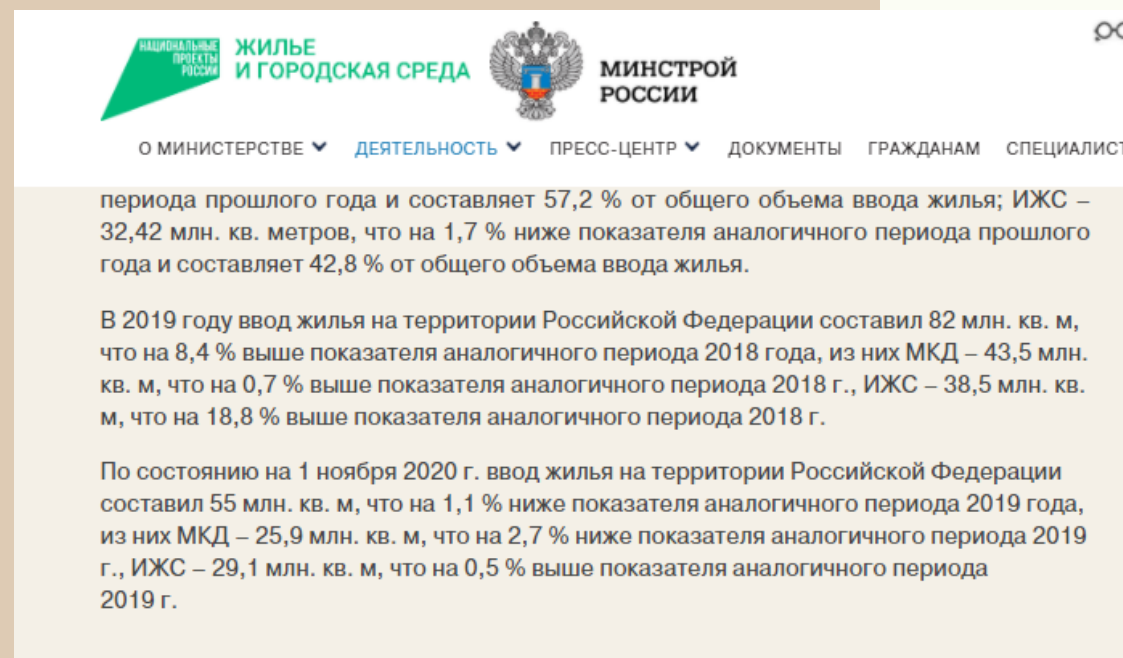
В июне 2020 года глава
государства издал **третье за семь
лет поручение** правительству (Пр-
908) о восстановлении
полноценного госучёта жилищного
фонда и техинвентаризации МКД

Дедлайн исполнения - 20 декабря



Ежегодные отчёты МинстройЖКХ

В отчётах МинстройЖКХ за 2020 год фигурируют данные о новом строительстве



<https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/>



По восстановительному объёму (КР и реконструкции ОИ МКД) существующего жилья ведомство не отчитывается, в 2020:

240, 2 млн кв м стоимостью 294,6 млрд руб

Связь учёта и техинвентаризации с имущественно-правовым и финансово-экономическим оборотом жилой недвижимости

Паспорт домовладения

Приложение 11
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учёта жилищного фонда
в Российской Федерации

_____ МЕРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование Метро)

Область, республика, край _____
Район _____
Город (др. поселение) _____
Район города _____

ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

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

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

Паспорт составлен по состоянию на " " г.
(указывается
объекта учёта)

I. Сведения

№	С
п	для прав
/	отч
п	для к
п	



Учёт и техинвентаризация (УТИ) – частный случай
публичного учёта основных фондов страны,
средств организаций и физических лиц,
формирующий базу для:

- кадастрового, бухгалтерского, налогового учёта
- учётно-регистрационной системы
- государственного статистического учёта
- системы управления эксплуатацией
- системы бюджетного планирования субсидий
- системы контроля, прогнозирования и профилактики техногенных аварий

Связь техучёта и инвентаризации с имущественно-правовым и финансово-экономическим статусом домовладений

Паспорт домовладения

Приложение 11
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

_____ МОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование МОРО)

Область, республика, край
Район _____
Город (др. поселение) _____
Район города _____

ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

№ _____ 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)

I. Сведения о пр

1	Субъект
2	для граждан
3	для юридических
4	для физических
5	для юридических
6	для физических
7	для юридических
8	для физических
9	для юридических
10	для физических

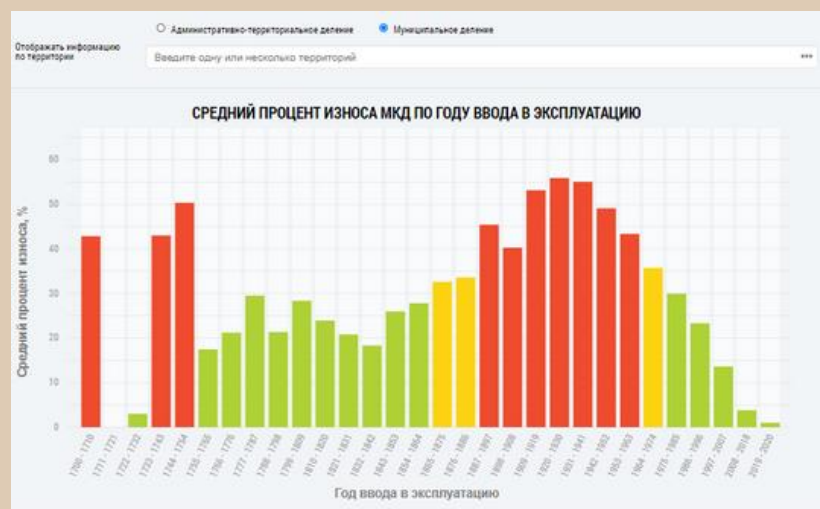
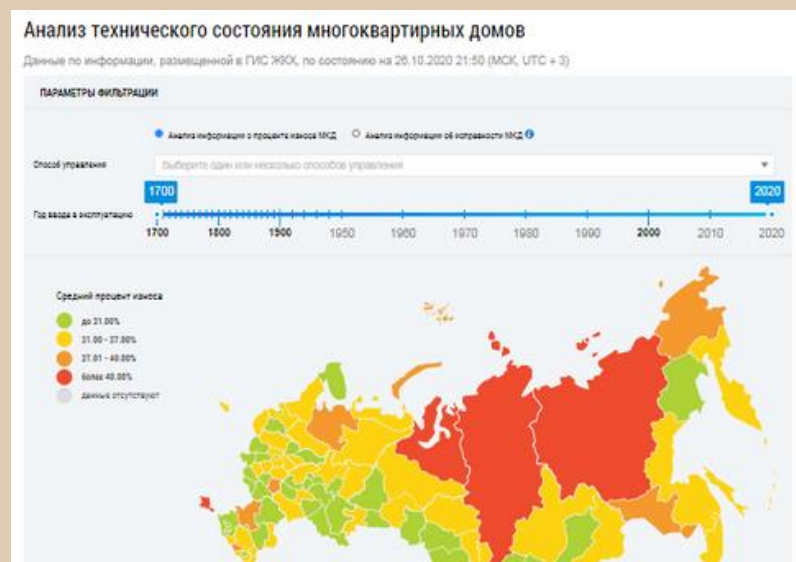


Система УТИ является первичным достоверным источником сведений во всех процессах управления жизненным циклом объектов жилой недвижимости как единых жилых земельно-имущественных комплексов (домовладений).

Сбор, хранение и периодическая актуализация технических данных, кроме основы для эксплуатации, служит базой для формирования сведений:

- об актуальном имущественно-правовом составе и регистрационном статусе домовладений
- о юридически значимых правах в домовладениях
- о финансово-экономических характеристиках - строительной, кадастровой, амортизационно-инвентаризационной и восстановительной стоимости домовладений

Роль учёта и техинвентаризации в контроле технического состояния, планирования регламентов и ремонтов зданий и сооружений



Учёт и техинвентаризация является единственным квалифицированным профессиональным институтом наблюдения за технической безопасностью и количественными изменениями площадей в результате перепланировок и реконструкции

Институт учёта и техинвентаризации строений и сооружений востребован в системе управления госимуществом (по отчётам Счётной палаты), в судебной, строительной экспертизе, в банковском, страховом, налоговом аудите

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)

Паспорт домовладения

Приложение 11
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учёта жилищного фонда
в Российской Федерации

_____ МОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование ОЖН)

Область, республика, край
Район _____
Город (др. поселение) _____
Район города _____

ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

N _____ по улице (пер.) _____ (местоположение объекта
учёта)

Объектный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

А	Б	В	Г	Д	Е
---	---	---	---	---	---



1. Законодательно уточнить цели, задачи, область применения и основные понятия учёта и техинвентаризации ОЖН

2. Уточнить атрибутивный состав сведений УТИ ОЖН в составе Паспорта домовладения (Цифрового паспорта ОЖН), для различных групп потребителей/операторов оборота ЖН:

- собственников жилья
- владельцев ОЖН - жилищных объединений, управляющих, эксплуатирующих, ремонтных компаний
- кадастровых инженеров и кадастровых оценщиков
- органов учёта и регистрации прав, в т.ч. БТИ и ГБУ КО
- органов государственного и муниципального управления, в т.ч. органов жилищного и технического надзора и контроля
- органов государственной статистики
- налоговых органов

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)



3. Определить регуляторные и организационно-методические механизмы функционирования института УТИ ОЖН, самая близкая аналогия - деятельность института кадастровых инженеров и оценщиков

4. Разработать профессиональные стандарты и программы подготовки специалистов по учёту основных фондов и инвентаризации строений и сооружений, внести соответствующие изменения в ОКПДТР

5. Уточнить полномочия органов государственного и муниципального управления, в том числе, органов жилищного и технического надзора и контроля по проведению обследований МКД и формированию информации об их состоянии

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)



6. Распределить источники финансово-экономического обеспечения функционирования института УТИ ОЖН (актуализации сведений Паспорта домовладения) по стадиям жизненного цикла ОЖН:

6.1 на этапе ввода в эксплуатацию - строители (BIM-технологии)

6.2 на стадии пользования, управления, эксплуатации - УК, ТСЖ, эксплуатирующие компании

6.3 на этапе ограниченной эксплуатации (ремонт, санация, реконструкция): регоператор КР ОИ МКД и/или исполнитель проекта санации/реконструкции/модернизации

6.4 на этапе предельного износа - УК совместно с оператором аварийной утилизации, комплексной ревитализации

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)

ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

N _____ по улице (пер.) _____ (местоположение объекта учета)

Инвентарный номер					
Номер в реестре жилищного фонда					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д
	Е	Ж	З	И	К

Паспорт составлен по состоянию на " " г.
(указывается дата обследования)

За основу технической документации на жилые земельно-имущественные комплексы (в МКД и ИЖС) предлагается принять Паспорт домовладения (технический)

В его составе: проект и исполнительная документация, технические сведения о строении, земельном участке, инженерных системах, составе общего имущества, элементах благоустройства и озеленения

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)



В Рабочей группе подготовлены
рамки профессиональных
стандартов специалистов по учёту
основных фондов и
инвентаризации строений и
сооружений.

Предстоит внести изменения в
ОКПДТР, разработать программу
подготовки специалистов по учёту
и инвентаризации

**ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СИНХРОНИЗАЦИЯ
ПО ОБМЕНУ УЧЁТНЫМИ СВЕДЕНИЯМИ ОБ ОЖН МЕЖДУ
ПУБЛИЧНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ СИСТЕМАМИ**

**РОСТЕХИНВЕНТАРИ
ЗАЦИЯ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ**

**ГКН, ЕГРП, ФКП
Росреестра**

РОССТАТ

**ИС УК, ЖК, ЖСК, СРО
УПРАВЛЯЮЩИХ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
ЖИЛОБЪЕДИНЕНИЙ**

**НАЦИОНАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПАЛАТА, СРО**

**ФОНД РЕФОРМЫ
ЖКХ, ГЖИ, ГИС ЖКХ**

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИС

**МУНИЦИПАЛЬН
ЫЕ ИС**



Институциональные
участники учёта и
технической
инвентаризации
объектов жилой
недвижимости,
коммунальной и
инженерной
инфраструктуры

I. СОВЛАДЕНИЕ – КАК ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ (КОНДОМИНИУМ) И ТЕХНИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ В КОМПЛЕКСЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КЖН)

Стандарты и правила домовладения на основе технической и учётной документации

ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ:
ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ,
СВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО,
КАДАСТРОВОГО,
ИМУЩЕСТВЕННОГО
ХАРАКТЕРА

ТЕХНИЧЕСКИЙ,
КАДАСТРОВЫЙ,
ЭЛЕКТРОННЫЙ
ПАСПОРТ НА
СОВЛАДЕНИЕ

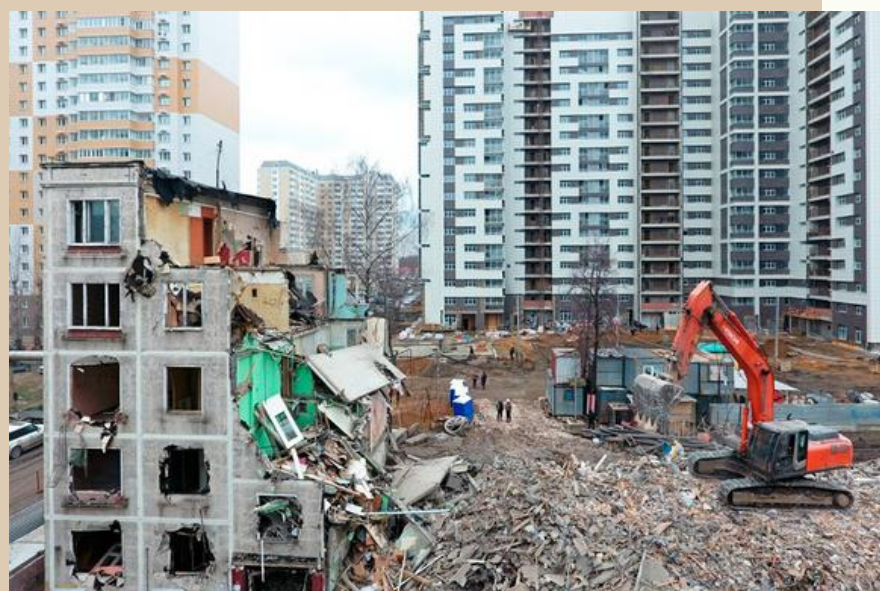
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН,
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОЦЕНКЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО И
ФИНАНСОВОГО
СОСТОЯНИЯ КЖН, ЗДАНИЙ,
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

ВЫПИСКИ ИЗ ГКН И ЕГРП
НА СОВЛАДЕНИЕ,
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ,
ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ,
ПАСПОРТ НА ЖИЛЫЕ И
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

АКТЫ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
ДОМОВЛАДЕНИЯ
(ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ,
ЭКСПЛУАТАЦИИ,
РЕНОВАЦИИ,
РЕКОНСТРУКЦИИ)
ДОМОВАЯ КНИГА
СОВЛАДЕНИЯ



Угрозы и риски при реализации комплексного развития территорий при отсутствии института учёта и техинвентаризации жилья



В соответствии с п.2 ст. 65 проекта закона
практически любой МКД возможно
приговорить к сносу:

**"высокий уровень износа", "ненадлежащее
техническое состояние", "ограниченно-
работоспособное техническое состояние"...**

**Фактическая невозможность определения достоверной
компенсации сносимого и изымаемого жилья в отсутствие
института техинвентаризации - равнозначная,
равноценная, инвестиционная, справедливая?!**

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)



С учётом фактического состояния БТИ и имеющихся наработок, основные положения по исполнению поручения главы государства возможно исполнить уже в 2021 году. А с учётом закона о всеобщей реновации это делать нужно обязательно

А полноценное восстановление системы УТИ ОЖН - с 1 января 2022 года с установлением переходного периода для организации института профессиональной деятельности в сфере учёта и инвентаризации строений и сооружений до 1 июля 2023 года

Восстановление института учёта и техинвентаризации жилья крайне важно в целях исключения конфликтных ситуаций при реализации закона о комплексном развитии территорий, который будет принят в текущем году

Дорожная карта восстановления института учёта и техинвентаризации объектов жилой недвижимости (УТИ ОЖН)



Приглашаем заинтересованных
участников в Рабочую группу
по восстановлению института учёта
и техинвентаризации объектов
жилой недвижимости для
соответствующего исполнения
поручения главы государства

ПАВЛЕНКОВ ЮРИЙ ВИКТОРОВИЧ
INDUSTRY-SURVEY@YA.RU