

РЕЦЕНЗИЯ

на дипломную работу

Карбаева Эльмира Рапатовна

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: «Техническая инвентаризация и государственный учет объектов недвижимости
на примере г. Алматы»

Выполнено:

- а) графическая часть на 20 листах
- б) пояснительная записка на 40 страницах

ЗАМЕЧАНИЯ К РАБОТЕ

Дипломная работа Карбаевой Э.Р. исследует вопросы технической инвентаризации и государственного учета объектов недвижимости в городе Алматы, освещая актуальные аспекты современного земельного кадастра и его автоматизации.

Структура работы логически выстроена и в ходе исследования автор проводит анализ порталов, что позволяет оценить эффективность использования данных порталов для предоставления открытых сведений населению. Освещение геоинформационного портала обеспечивает инновационные подходы к сбору и представлению данных, что является ключевым элементом современной цифровизации управления городскими ресурсами.

Особое внимание уделено проведению технической инвентаризации общественно-делового учреждения, что демонстрирует освещение процессов и этапов проведения технической инвентаризации, что позволяет читателю глубоко ознакомиться с реальными вызовами и задачами, стоящими перед специалистом.

В заключении, работа представляет собой важный вклад в развитие теоретической и практической базы по вопросам государственного учета и технической инвентаризации недвижимости. Автор успешно реализует свою цель, представляя полный и всесторонний анализ современных подходов и систем, что делает его работу рекомендуемой для внимательного изучения и применения на практике.

Оценка работы

Работа рекомендуется к защите и заслуживает оценки 98%, а автор дипломной работы Карбаева Э.Р. заслуживает присвоения академической степени бакалавра по образовательной программе «6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

Рецензент
PhD, и.о. доцента
КазНТУ им. Ал-Фараби
Курманбаев О.С. Курманбаев О.С.
«*18*» *08* 2024 г.

ОТЗЫВ

НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ

на дипломную работу

Карбаева Эльмира Рапатовна

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: «Техническая инвентаризация и государственный учет объектов недвижимости
на примере г. Алматы»

Тема дипломной работы является актуальной и имеет важное практическое применение.

В данной работе Карбаева Э.Р рассматривает теоретические аспекты государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, уделяя особое внимание общим сведениям, задачам и целям этих процессов. Описывает процесс проведения технической инвентаризации общественно-делового учреждения и предоставляет итоговые результаты работ.


Результат исследования является значимым вкладом в разработку и совершенствование системы государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости. Работа не только описывает существующие процессы, но и предлагает конструктивные рекомендации для их улучшения и оптимизации, что делает ее особенно ценной для практического применения в административных и профессиональных сферах.

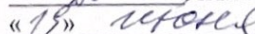
При написании дипломного проекта студент проявил самостоятельность, продемонстрировал хороший уровень навыков работы с теоретическими и практическими материалами по специальности.

С учетом вышеизложенного считаю, что дипломная работа заслуживает оценки «95» баллов и рекомендуется к защите, а студент Карбаева Эльмира заслуживает присуждения степени бакалавра по образовательной программе 6B07304 - «Геопространственная цифровая инженерия».

Научный руководитель

PhD, ассоц. профессор

 Кенесбаева А.К.

«15»  2024 г.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Карбаева Э.Р.

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Диплом Карбаева

Научный руководитель: Айгуль Кенесбаева

Коэффициент Подобия 1: 4.3

Коэффициент Подобия 2: 0.6

Микропробелы: 5

Знаки из других алфавитов: 4

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Карбаева Э.Р.

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Диплом Карбаева

Научный руководитель: Айгуль Кенесбаева

Коэффициент Подобия 1: 4.3

Коэффициент Подобия 2: 0.6

Микропробелы: 5

Знаки из других алфавитов: 4

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

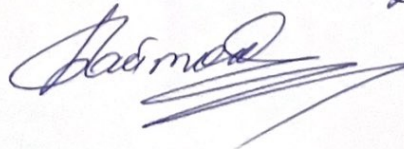
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

Дата



Баймурзаев Д.
проверяющий эксперт

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Карбаева Эльмира Рашатовна

Техническая инвентаризация и государственный учет объектов
недвижимости на примере г. Алматы

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНITU им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байконурова

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия»,
Доктор PhD, асоц. профессор
Э.О.Орынбасарова
« 19 » 06 2024 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Техническая инвентаризация и государственный учет объектов недвижимости на
примере г. Алматы»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнил

Карбаева Э.Р.



Рецензент
PhD, и.о. доцента
КазНТУ им. К.И. Сатпаева
Абитулы
Факультет
Журманбаев О.С.
2024 г.

Научный руководитель
PhD, асоц. профессор
Кенесбаева А.К.
« 19 » 06 2024 г.

Алматы 2024

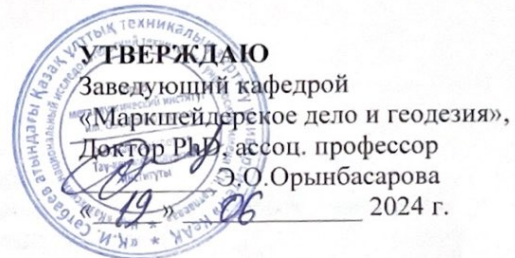
МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия



ЗАДАНИЕ
на выполнение дипломной работы

Обучающемуся Карбаева Эльмира Рашиатовна

Тема: «Техническая инвентаризация и государственный учет объектов недвижимости на примере г. Алматы»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №548-П/Ө от 04.12.2023 г.

Срок сдачи законченной работы « 4 » мар 2024г.

Исходные данные к дипломной работе: Материал, накопленный во время производственной практики, и данные лекций

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Раскрытие теоретических положений государственного учета и технической инвентаризации
- б) Анализ и описание Автоматизированных информационных систем государственного кадастра
- в) Описание процесса проведения технической инвентаризации на примере конкретного участка в городе Алматы;

Перечень графического материала: представлены 20 слайдов презентации работы

Рекомендуемая основная литература:





1. Широкова А.А. Введение государственного земельного кадастра в Республике Казахстан. Тюменский индустриальный университет, 2016. – 202 с.
2. Черныш, А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости / А.С. Черныш, Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ им. В.Г. Шухова, 2014. – 152 с.
3. Быкова Е. Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства учеб. Пособие / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. – СПб.: Издательство «Лань», 2014. – 160 с.

ГРАФИК
подготовки дипломной работы


Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Теоретические аспекты земельного кадастра, государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости	27.02	
Современные системы государственного кадастра	19.03	
Проведение технической инвентаризации общественно - делового учреждения	09.04	

Подписи

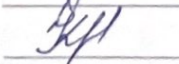
консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу с указанием относящихся к ним разделов работы

Наименования разделов	Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Теоретические аспекты земельного кадастра, государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости	Кенесбаева А.К доктор PhD, ассоц.проф	19.06.24.	
Современные системы государственного кадастра	Кенесбаева А.К доктор PhD, ассоц.проф	19.06.24	
Проведение технической инвентаризации общественно - делового учреждения	Кенесбаева А.К доктор PhD, ассоц.проф	19.06.24	
Норм контролер	Ормамбекова А.Е. магистр техн. наук, ст. преп.	18.06.24	

Научный руководитель

 Кенесбаева А.К.

Задание принял к исполнению обучающийся

 Карбаева Э.Р.

Дата

« 15 » июля 2024г

АНДАТПА

Дипломдық жұмыста Алматы қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті басқарудың негізгі функцияларының бірі – мемлекеттік есепке алу және техникалық түгендеу қарастырылады.

Дипломдық жұмыстың мақсаты – мемлекеттік есеп пен техникалық түгендеудің теориялық және әдістемелік негіздерін зерттеу.

Дипломдық жұмыстың міндеті – мемлекеттік және кәсіпкерлік мекемеге техникалық түгендеу жүргізу.

Дипломдық жұмыс кіріспеден, 3 бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде мемлекеттік есеп пен техникалық түгендеудің теориялық аспектілеріне тоқталамыз.

Дипломдық жұмыстың екінші бөлімінде қазіргі заманғы мемлекеттік кадастр жүйелері қарастырылады.

Дипломдық жұмыстың үшінші практикалық бөлімінде нысанға техникалық түгендеу жүргізілді.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа рассматривает одни из основных функций управления недвижимостью – государственный учет и техническая инвентаризация на примере города Алматы.

Целью дипломной работы является изучение теоретических и методических основ государственного учета и технической инвентаризации. Задача дипломной работы проведение технической инвентаризации общественно-делового учреждения.

Дипломная работа состоит из введения, 3 частей и заключения.

В первой части дипломной работы остановимся на теоретических аспектах государственного учета и технической инвентаризации.

Во второй части дипломной работы будут рассмотрены современные системы государственного кадастра.

В третьей, практической части дипломной работы была проведена техническая инвентаризация объекта.

ANNOTATION

The thesis examines one of the main functions of real estate management – state accounting and technical inventory using the example of the city of Almaty.

The purpose of the thesis is to study the theoretical and methodological foundations of state accounting and technical inventory. The objective of the thesis is to conduct a technical inventory of a public and business institution.

The thesis consists of an introduction, 3 parts and a conclusion.

In the first part of the thesis we will focus on the theoretical aspects of state accounting and technical inventory.

The second part of the thesis will examine modern state cadastre systems.

In the third, practical part of the thesis, a technical inventory of the facility was carried out.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Теоретические аспекты земельного кадастра, государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости	8
1.1 Общие сведения, задачи и цели земельного кадастра	8
1.2 Основные понятия, объекты государственного учета и технической инвентаризации	9
1.3 Основные задачи и цели государственного учета и технической инвентаризации	11
1.4 Состав и характеристика государственного учета и технической инвентаризации	12
2 Современные системы государственного кадастра	16
2.1 Формирование Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра	16
2.2 Описание Автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра	18
2.3 Анализ и описание геоинформационного портала государственного градостроительного кадастра	20
3 Проведение технической инвентаризации общественно-делового учреждения	25
3.1 Общие сведения об общественно – деловом учреждении	25
3.2 Процесс и этапы проведения технической инвентаризации	26
3.3 Итоговый результат работ проведенный по технической инвентаризации	28
Заключение	38
Список используемой литературы	39
Приложение А	40

ВВЕДЕНИЕ

В Казахстане государственный земельный кадастр состоит из следующих составных частей – учет земель, регистрация земельных участков и землепользования, качественная характеристика земли, оценка земельных участков и инвентаризация.

Значение государственного учета и технической инвентаризации заключается в том, что:

Представляет собой основной инструмент по формированию земельных участков и их частей в качестве объектов земельно-имущественных отношений.

Роль государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости неуклонно возрастает. При юридическом разрешении земельных споров важную роль играют индивидуализирующие признаки объекта недвижимости, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости. В связи с этим затраты, понесенные на проведение землеустроительных работ, и ценность полученной в результате этой информации несоизмеримы.

В системе управления недвижимым имуществом одним из основных направлений является достоверный учет, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости – технической инвентаризации объектов недвижимости.

Государственный учет и техническая инвентаризация земельных участков играет ключевую роль в обеспечении порядка и эффективного использования земель. Это объясняется тем, что именно в ходе государственного учета и технической инвентаризации недвижимого имущества выявляются и получают официальное закрепление характеристики объекта, позволяющие однозначно выделить его из числа других объектов недвижимости. В силу этого учет и техническая инвентаризация являются базисом для обеспечения прав государства и граждан в процессе управления недвижимостью, а также основой имущественных отношений.

Перечисленные выше обстоятельства обусловили выбор темы дипломной работы, целью исследования которой является изучение теоретических и методических основ осуществления государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости.

Для достижения поставленной цели системно решались следующие задачи:

- раскрыть теоретические положения государственного учета и технической инвентаризации объектов;
- анализ порталов, выявление недочетов;
- провести техническую инвентаризацию определенного объекта недвижимости.

1 Теоретические аспекты земельного кадастра, государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости

1.1 Общие сведения, задачи и цели земельного кадастра

Земельный кадастр – это систематизированный свод данных о земле, правовом статусе, характеристиках и использовании, который ведется государственными органами.

Государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли. Данные государственного земельного кадастра используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю [1].

Основной целью земельного кадастра является обеспечение рационального использования и охраны всех земель, защита прав собственников земли и землепользователей и создание объективной основы для установления платы за землю и функционирования земли в гражданском обороте.

Задачей текущего земельного кадастра и учета является выявление и внесение в земельно-кадастровые документы сведений об изменениях, в распределении, качественном состоянии и использовании земель и внесение сведений об образуемых новых земельных участках.

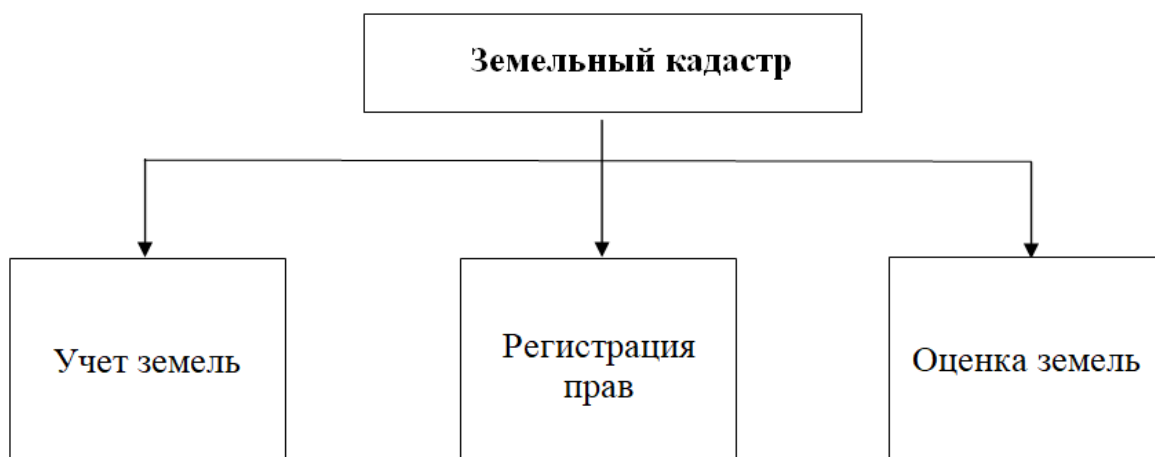


Рисунок 1 – Составные части земельного кадастра

В настоящее время в стране насчитывается более 8 миллионов земельных участков, поэтому ведение государственного учета земель, особенно, обработки его результатов требуют современных автоматизированных систем, базирующихся на компьютерных технологиях.

Для обоснованного решения вопросов управления земельным фондом необходимо иметь полные и достоверные сведения о количестве, состоянии и качестве земель, их местоположении, использовании и охране, нормативной и рыночной стоимости земельных участков и т.п. В условиях рынка, информационно – технической системой позволяющей собирать, обрабатывать, хранить и выдавать достоверные и полные сведения о любых земельных участках и субъектах земельных правоотношений и в целом всего земельного фонда страны является государственный земельный кадастр, прежде всего его основа – формирующаяся автоматизированная информационная система земельного кадастра.

Усовершенствованная система управления земельными ресурсами республики, основанная на полноценной законодательной и нормативной базе, опирающаяся на автоматизированную научно-информационную систему земельного кадастра и мониторинга земель, позволит наиболее рационально использовать земли всех категорий земельного фонда, контролировать их экологическое состояние и качество, а также целевое использование и охрану.

1.2 Основные понятия, объекты государственного учета и технической инвентаризации

Государственный учет представляет собой процесс внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости, которые объясняют существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально – определенной вещи, или наоборот: с характеристиками, подтверждающими прекращение существования такого объекта недвижимости.

Учет земель, являясь составной частью земельного кадастра, представляет собой один из видов народнохозяйственного учета. Специфика методов его ведения обусловлена особенностями объекта – земли как средства производства и недвижимости. В отраслях народного хозяйства земля используется для различных целей и соответственно этому производится ее учет. Земля учитывается как место размещения жилых построек, промышленности, сельского и лесного хозяйства, предприятий транспорта, учреждений культуры, здравоохранения, военных организаций и учреждений и т.п.

В некоторых отраслях производства (сельское и лесное хозяйство), кроме учета земли как операционного базиса, необходим учет ее как производительной силы, как главного средства производства. Это обуславливает необходимость в получении специальных сведений об использовании и качественном состоянии земель.

Для количественного отражения и качественной характеристики земель в земельном учете применяются натуральные измерители. При решении общегосударственных задач учет земель выступает как государственное

мероприятие. Поэтому государство определяет задачи, содержание и порядок его ведения. Оно устанавливает: содержание земельно-учетной информации и методы ее получения; формы и содержание учетной и отчетной документации; сроки представления отчетности; органы, осуществляющие учет. Установленный порядок учета является обязательным на всей территории республики.

Объектом государственного учета является весь единый земельный фонд республики Казахстан. Государственный учет земель представляет собой определенную систему, которая включает учет количества и качества земель. Учет ведется по фактическому состоянию и использованию земель на основе доброкачественных планово-картографических материалов.

Поскольку объектом государственного учета земель является весь государственный земельный фонд, то учету подлежат все земли, входящие в его состав, независимо от того, в чьем пользовании и ведении они находятся, используются они или нет на данный момент.

Составной частью земельного учета является инвентаризация земель.

Техническая инвентаризация – это процесс, в ходе которого проводится сбор и анализ информации о физических характеристиках и техническом состоянии объектов недвижимости.

Всем объектам недвижимости, характерны такие качества как: крепкая связь с землей, неосуществимость перемещения без нанесения убытка, воздействие нового строительства на стоимость рядом находящегося объекта недвижимости, высокая стоимость, суровое государственное регулирование сделок с недвижимостью и др.

Единицей технического учета и технической инвентаризации является инвентарный объект, в качестве которого может выступать:

- комплекс – совокупность зданий, хозяйственных строений и сооружений, связанных общими назначением и находящихся на обособленном земельном участке;

- отдельно расположенное здание или сооружение: объемное, высотное; линейное передающих устройств; объект внешнего благоустройства;

- часть здания или сооружения;

- отдельное помещение;

- объекты незавершенные строительством.

В целом, анализ практики и законодательства по рассматриваемому вопросу позволил сформировать перечень объектов недвижимости, подлежащих учёту и технической инвентаризации:

1. Жилищный фонд, т. е. все жилые помещения, независимо от форм собственности, включая жилые помещения, пригодные для проживания, в строениях нежилого назначения.

2. Здания и сооружения учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения

3. Объекты внешнего благоустройства: проезды, площади, набережные и т. п., а также кладбища, свалки.

4. Объекты зелёных насаждений: лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, уличные и дворовые озеленённые территории, защитные зоны.

5. Объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водопровода, канализации, тепло- и энергоснабжения, связи и пр.

6. Объекты транспортной инфраструктуры: трамвайные пути, троллейбусные контактные сети, аэропорты, вокзалы, станции метро, железные и автомобильные дороги, мосты, тоннели, эстакады; сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств (гаражи, ангары) и пр.

7. Садовые и дачные дома и сооружения, включая хозяйственные постройки и сооружения.

8. Иные здания и сооружения – исторические памятники.

1.3 Основные задачи и цели государственного учета и технической инвентаризации

В системе управления недвижимым имуществом одним из основных направлений является достоверный учет, который основывается на систематическом обследовании невидимости – технической инвентаризации объектов недвижимости.

Технический учёт объектов недвижимости – система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.

Техническая инвентаризация – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости и принадлежности объектов технического учета, а также изменении этих показателей во времени, путем их систематического обследования.

При технической инвентаризации осуществляются:

- техническая паспортизация объекта – техническая инвентаризация, проводимая впервые;

- формирование инвентарного дела;

- проведение последующих обследований объектов учета и внесение изменений в учетно-техническую документацию инвентарного дела.

Основная цель государственного технического учета и технической инвентаризации состоит в создании обновляемой во времени информационной базы с техническим уклоном об объектах недвижимого имущества, их владельцах и собственниках с момента возникновения объекта до момента его фактического исчезновения.

Задачи государственного учета и технической инвентаризации

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль осуществления градостроительной деятельности;
- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе объектам, принадлежащим гражданам на праве собственности, для определения размера налога на имущество (с 1 января 2015 года при налогообложении начался постепенный переход от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости);
- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;
- сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета (с 1 января 2013 года функции систематизирования сведений о недвижимом имуществе возложены на органы кадастрового учета) [5].

1.4 Состав и характеристика государственного учета и технической инвентаризации

Состав государственного учета объектов недвижимости включает систематизированный сбор, регистрацию и хранение данных о недвижимом имуществе на территории государства. Основные элементы такого учета включают:

1. Кадастровый учет:
 - Границы и местоположение;
 - Площадь и координаты;
 - Категория земель и разрешенное использование.
2. Регистрация прав на недвижимость:
 - Регистрация собственников земельных участков и объектов недвижимости.
 - Аренда, сервитуты, ипотеки и другие ограничения.
3. Техническая инвентаризация:
 - Площадь, этажность, год постройки.
 - Конструктивные особенности и материалы.
 - Технические паспорта объектов недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – обязательная процедура признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения прав на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре в порядке и сроки, установленные Законом и иными нормативными правовыми актами.

Недвижимое имущество – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, служат кадастровый план земельного участка, план участка недр или план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представляли, и он был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Таблица 1 – Способы регистрации недвижимого имущество

Способы предоставления услуги:	
НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»	Портал «электронного правительства»
1. Предоставление документов: – удостоверение личности и его копию; – заявление о государственной регистрации установленного образца; – правоустанавливающие документы на недвижимость; – технический паспорт объекта недвижимости; – идентификационный документа на земельный участок (акт на земельный участок)	1. Авторизоваться на портале
	2. Заказать услугу онлайн
	3. Заполнить все обязательные поля в случае необходимости прикрепить файлы (удостоверение личности, правоустанавливающие документы на недвижимость)
	4. Подписать заявку ЭЦП
2. Оплата услуг онлайн/в банке	5. Оплата услуг онлайн
3. Получение готовых документов в ЦОН	6. Уведомление о производственной государственной регистрации

Техническая инвентаризация объектов недвижимости представляет собой процесс систематического сбора, регистрации и анализа данных о технических характеристиках зданий и сооружений. Этот процесс обеспечивает точную и актуальную информацию о состоянии и параметрах недвижимости, что необходимо для управления, планирования, оценки и налогообложения. Состав технической инвентаризации включает следующие основные элементы:

1. Идентификация объекта недвижимости:
 - Адресные данные: точный адрес объекта недвижимости.
 - Кадастровый номер: уникальный идентификатор объекта в кадастровой системе.
2. Описание технических характеристик:
 - Тип объекта: здание, сооружение, помещение и т.д.

- Назначение объекта: жилое, коммерческое, производственное, общественное и т.д.

- Конструктивные элементы:

- Фундамент.

- Стены.

- Перекрытия.

- Крыша.

- Внутренние перегородки.

3. Параметры объекта:

- Площадь:

- Этажность: количество этажей, включая подземные и мансардные.

4. Материалы и состояние:

- Строительные материалы: материалы, использованные для основных конструктивных элементов (бетон, кирпич, дерево и т.д.).

- Техническое состояние: оценка состояния конструктивных элементов и инженерных систем (новое, удовлетворительное, аварийное и т.д.).

5. Инженерные системы:

- Электроснабжение: наличие и состояние электропроводки, мощность подключения.

- Водоснабжение и канализация: система водоснабжения и водоотведения, наличие централизованных или автономных систем.

- Отопление: тип отопления (централизованное, автономное), вид топлива.

- Газоснабжение: наличие и состояние газовых сетей.

6. Планы и схемы:

- Планировка объекта: поэтажные планы, схемы расположения помещений.

- Чертежи и схемы: архитектурные чертежи, схемы инженерных систем.

7. Исторические данные:

- Год постройки: дата завершения строительства.

- Реконструкция и ремонт: данные о проведенных реконструкциях и капитальных ремонтах, их даты и характер.

8. Оценочные данные:

- Техническая оценка стоимости: данные о стоимости объекта на основании его технических характеристик.

- Износ: оценка физического и функционального износа объекта.

Физический износ строительных конструкций, элементов и систем инженерного оборудования, а также зданий в целом представляет собой процесс постепенного ухудшения их состояния вследствие естественного износа, эксплуатационных факторов и воздействия времени. Этот вид износа может проявляться в различных формах в зависимости от типа материала, условий эксплуатации и других факторов.

При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки,

фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций. Устанавливают наличие аварийных участков, если таковые имеются.

Таблица 2 – Критерии оценки технического состояния зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Нормальное	Повреждений и деформаций нет.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструкций возможна при условии восстановительных работ.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Конструкция не выполняет своего назначения.

Физический износ строительных конструкций здания, прежде всего, связан со старением материалов, из которых он изготовлен и изменением условий эксплуатации. Снижение физико-механических характеристик материала в результате старения соответствует плавному изменению степени износа, в то время как изменение условий эксплуатации и внешних воздействий способствует более резкой и скачкообразной интенсивности износа.

Неудовлетворительный уход за зданием или нарушение правил его технической эксплуатации может привести к преждевременному износу.

2 Современные системы государственного кадастра

2.1 Формирование Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра

В целях реализации Указа Президента Республики Казахстан «О формировании единого информационного пространства» главной задачей государственного земельного кадастра на современном этапе является создание его автоматизированной информационной системы. С 2004 года по программе «Создание АИС ГЗК» были проведены следующие работы:

- обеспечение техническими комплексами системы государственного земельного кадастра (компьютерная техника и периферийные устройства);
- обеспечение программными комплексами системы государственного земельного кадастра (геоинформационные системы и системы управления базами данных);
- разработка подсистем «Государственный контроль за использованием земель», «Защита информации», «Обучение кадастровых специалистов на базе WEB – портала»;
- администрирование подсистем АИС ГЗК;
- обучение общесистемным программным продуктам кадастровых специалистов (геоинформационным системам, операционным системам, системам управления базами данных).

Управление Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра и технического обследования является структурным подразделением Департамента земельного кадастра некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан». Центр создан с целью внедрения, сопровождения, сбора, систематизации и ведения базы данных государственного земельного кадастра на основании Постановления Правительства Республики Казахстан от 30.06.2000 г. № 991 «О создании единого автоматизированного банка данных налогоплательщиков Республики Казахстан» и № 1449 от 25.09.2000 г. «О создании единой системы государственных кадастровых природных объектов Республики Казахстан на основе цифровых геоинформационных систем», Приказа РГП «НПЦзем» № 24-К от 17.02.2003г. [7].

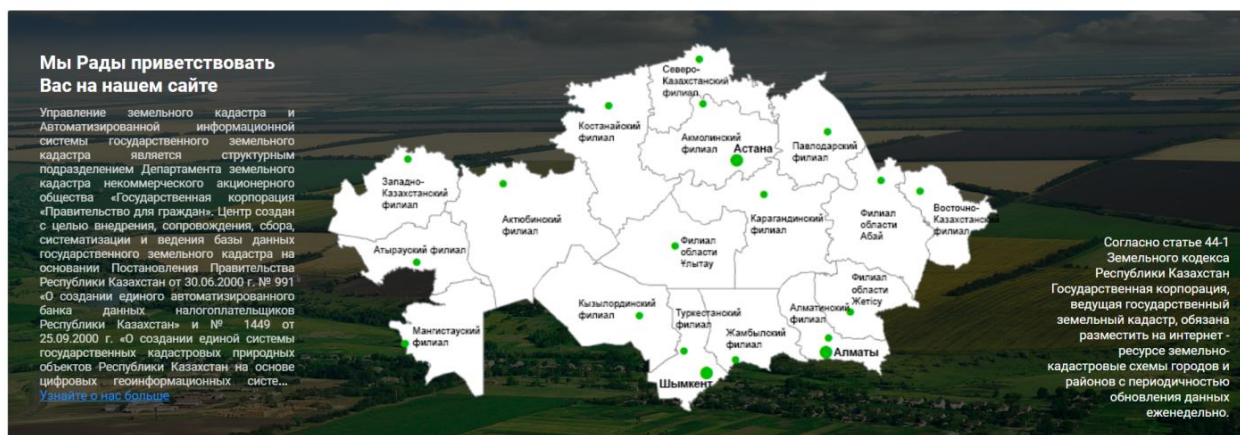


Рисунок 2 – Сайт «Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра»

Назначение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра – это, во-первых, автоматизировать процессы ведения земельного кадастра, при этом главной задачей является сбор и формирование данных о земельных участках, их пользователях, актуализация информации и предоставление данных заинтересованным государственным органам, предприятиям, организациям и населению.

Во-вторых – это взаимодействие с системообразующими базами электронного правительства, акиматов, органов государственного управления всех уровней.

За период становления АИС ГЗК были разработаны ряд подсистем, осуществлены работы по переводу кадастровой информации с бумажных носителей, созданы тематические цифровые карты.

Для эксплуатации АИС ГЗК, ввода данных, предоставления информации создана единая структура, состоящая из районных, городских, областных и Республиканского центров АИС ГЗК.

Создание такой структуры позволило распределить обязанности по поддержке баз данных на разных уровнях, приблизить услуги государственного земельного кадастра к населению. Первичная информация формируется в районных центрах АИС ГЗК, затем идет её интеграция на уровне области, а на уровне Республиканского центра происходит обработка этой информации. После этого данными АИС ГЗК могут пользоваться заинтересованные юридические и физические лица.

Информация земельного кадастра представляет собой данные о земельном участке, его владельце, целевом назначении, стоимость, географические данные (координаты, площадь). Для идентификации земельного участка используется кадастровый номер, который содержит

информацию о принадлежности земельного участка к административной единице.

В настоящее время в базе АИС ГЗК имеются данные о 3,2 млн. собственниках и землепользователях, атрибутивная часть о которых собрана на 100%.

АИС ГЗК состоит из нескольких подсистем, в частности, подсистема "Единый государственный реестр земель и собственников" – это программный комплекс по сбору и актуализации земельно-кадастровых данных (как атрибутивных, так и географических) на конкретный участок.

Подсистема «Государственная кадастровая оценка для целей налогообложения» – это программный комплекс для автоматизации процесса оценки конкретных земельных участков и формированию налогооблагаемой базы.

Подсистема «Архив» – это программный комплекс, обеспечивающий создание электронных образов земельно-кадастровых дел, их хранение и использование.

Подсистема «Передача кадастровых данных» – это программный комплекс, обеспечивающий формирование кадастровых данных (как атрибутивных, так и географических) для передачи и приема из районных центров в областные и в республиканскую базу.

Подсистема «Защита информации» – программный комплекс, обеспечивающий защиту информации при формировании, хранении и передаче земельно-кадастровых данных.

Доступ к данным АИС ГЗК можно осуществлять через две подсистемы:

Первая – «Работа с пользователем» – информационная подсистема для предоставления данных государственным учреждениям, как непосредственно из базы данных АИС ГЗК, так и через Интернет сайт Республиканского центра АИС ГЗК;

Вторая – Информационно – справочная подсистема – для предоставления электронных услуг населению посредством Интернет сайта Республиканского центра АИС ГЗК.

С помощью этих подсистем происходит взаимодействие АИС ГЗК с базами Электронного правительства, местной исполнительной властью, фискальной системой и населением.

2.2 Описание Автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра

РГП «Госградкадастр» создано в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 июня 2014 года № 736 для формирования единой системы Государственного градостроительного кадастра Республики Казахстан и выполнения технологически связанных с его ведением работ, предусматривающих разработку и актуализацию градостроительных

проектов: Генеральной схемы организации территории Республики Казахстан, межрегиональных схем территориального развития регионов и агломераций и других.

Государственный градостроительный кадастр – это информационная система, которая включает:

- регистрацию, учет, хранение и предоставление сведений обо всех объектах недвижимости, расположенные на поверхности, над поверхностью и под поверхностью земли (здания, сооружения, инженерные сети, улично-дорожная сеть и т.д.);

- сведения о градостроительном планировании развития и застройки территорий и населенных пунктов;

- данные о принадлежности территорий и объектов к соответствующим функциональным зонам, их настоящем и перспективном назначении;

- данные об экологической, инженерно-геологической, гидрогеологической, геотехнической и сейсмической ситуациях, инженерной обеспеченности территорий и объектов;



Рисунок 3 – Состав и структура государственного градостроительного кадастра Республики Казахстан

Государственный градостроительный кадастра позволяет обеспечить госорганы, организации, физические и юридические лица актуальной информацией в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

База данных градостроительного кадастра позволяет рассмотреть пространственную информацию о всей территории республики, так и ее определенной области или населенном пункте. Спускаясь с республиканского уровня на областной и базовый уровень имеем возможность рассмотреть информацию о любом объекте недвижимости, включая наличие топографической съемки, имеющиеся инженерные сети, а также получить 3D модель дома. Трехмерные модели позволяют отображать инженерные коммуникации и их глубину заложения на разных уровнях: к ним имеется атрибутивная информация с основными данными (адрес, год ввода в эксплуатацию, материалы, используемые при строительстве, процент износа и т.п.).

2.3 Анализ и описание геоинформационного портала государственного градостроительного кадастра

Геоинформационный портал выступает одним из основных инструментов обеспечения населения и бизнеса информацией о текущем и планируемом развитии населенных пунктов.

Геопортал это инструмент для мониторинга размещения объектов на территории региона с такими данными, как сети водоснабжения, канализации, водоотведения, электроснабжения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, уличного освещения, организации дорожного движения и других данных.

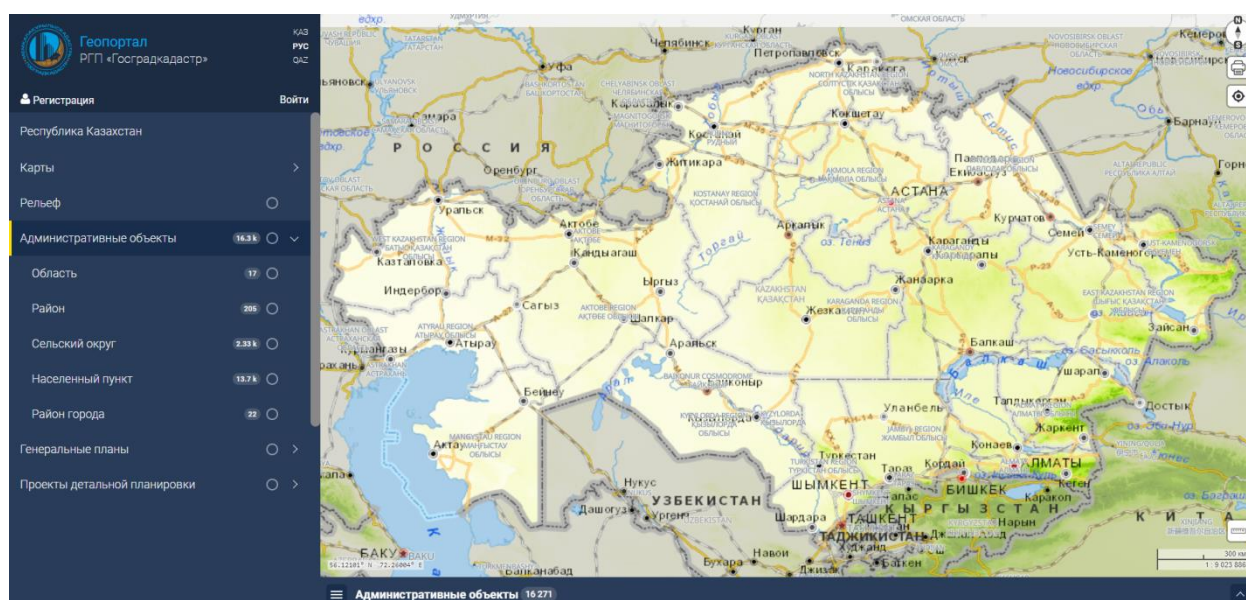


Рисунок 4 – Геоинформационный портал государственного градостроительного кадастра

Единый геопортал инфраструктурных данных государственного градостроительного кадастра даёт большое преимущество в деле учёта земель, планирования и мониторинга строений и систем инженерных коммуникаций.

АИС ГГК обеспечит монополистов цифровой платформой для предоставления открытых сведений населению при подключении к объектам инженерной инфраструктуры, предоставления технических условий, а также позволит исключить коррупционные риски, обеспечив прозрачный процесс и возможность бронирования свободных мощностей.

Возможности системы позволяют обеспечить прозрачность градостроительной деятельности, осуществлять мониторинг соответствия разработки и реализации градостроительных проектов.

Для анализа геоинформационного портала мы рассмотрели город Алматы.

На данный момент город Алматы состоит из 8 районов, такие как: Алатауский, Алмалинский, Ауэзовский, Бостандыкский, Жетысуский, Медеуский, Наурызбайский, Турксибский. (рис 5)

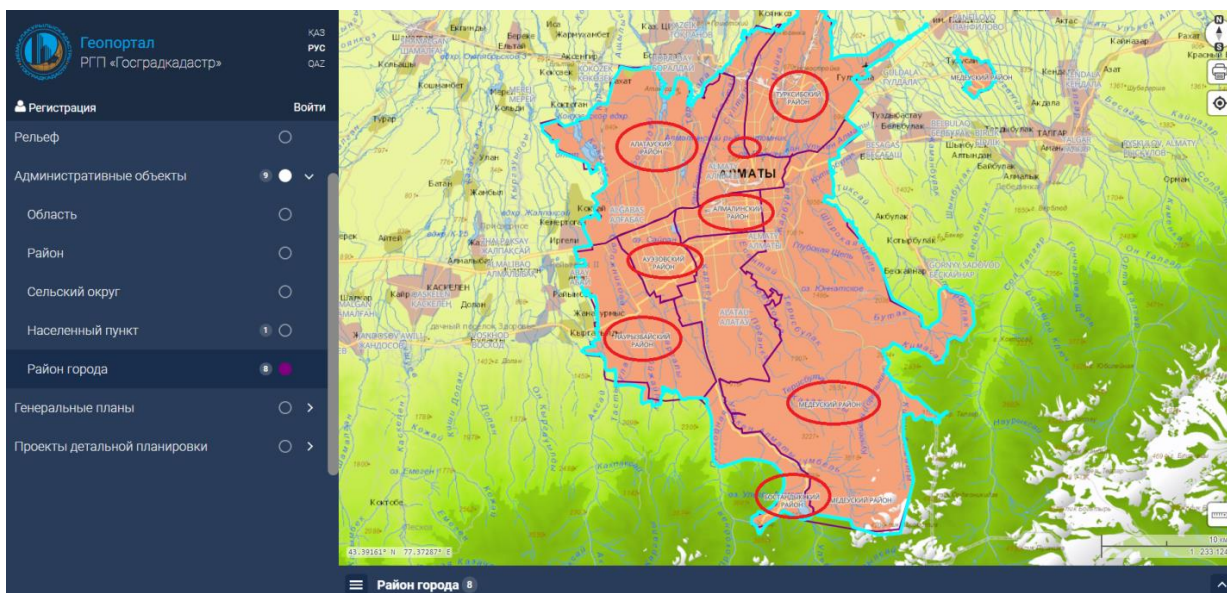


Рисунок 5 – Расположение районов города Алматы на карте геопортала

На портале можно рассмотреть все функциональные зоны города Алматы, здания и сооружения, инженерные коммуникации, автомобильный транспорт, гидрография, благоустройство населенных пунктов и д.р (рис б)



Рисунок 6 – Цифровые данные предоставлены геоинформационным порталом

Таблица 3 – Оцифрованные данные по городу Алматы на 2024 год

Наименование элементов	Количество цифровых данных
Здания и сооружения	281139
Функциональные зоны:	
Жилые зоны	7467
Общественно- деловые зоны	2497
Промышленные зоны	671
Зоны транспортной инфраструктуры	882
Зоны сельскохозяйственного и лесохозяйственного использования	93
Рекреационные зоны	15919
Зоны резервных территорий	8
Неудобные и неиспользуемые территории	2
Зоны специального назначения	37
Санитарно-защитные зоны	33
Пригородная зона	301
Автомобильный транспорт	
Мосты	7
Дороги и проезды	3614
Железнодорожный транспорт	
Железные дороги, пути и линейные сооружения	245
Благоустройство населенных пунктов	
Фонтаны (полигоны)	127
Спортивная площадка	1031
Тротуары, брусчатка, пешеходные дорожки	24308
Городское озеленение	72930
Социально-культурные объекты	
Культурные, религиозные объекты	8
Гидрография, гидротехнические сооружения	
Объекты гидрографии полигональные	1331
Гидротехнические объекты полигональные	17741

В настоящее время в системе АИС ГГК собраны 55% цифровых данных по сетям с охватом 333 тыс. га территорий. До конца 2024 года планируется оцифровать 45% сетей до уровня районных центров.

Анализируя геоинформационный портал, на текущее время в рамках портала можно мониторить и планировать системы инженерных и

транспортных коммуникаций, жилые постройки, административные здания, социальные и другие объекты. В системе есть слой градостроительной документации, где определены функциональные зоны, границы планируемой застройки – так называемые, «красные линии», вплоть до отдельно стоящих зданий, социальных объектов. Эти данные постоянно актуализируются и ни одно изменение не возможно без внесения соответствующей информации в данную базу.

Дальнейшее развитие автоматизированной системы государственного градостроительного кадастра предусматривает реализацию функционалов для мониторинга процессов проектирования, строительства, эксплуатации и утилизации объектов. Согласно нашим расчётам, вывод работы этой системы на полную мощность позволит сократить расходы из-за аварийности сетей на 20%, увеличить поступление налоговых платежей на 14%, сэкономить затраты на создание инфраструктур до 15%.

Опять так и, любое мероприятие при изменении облика территории будет оставлять свой «цифровой след», что позволит анализировать предстоящие изменения или последствия этих изменений.

Подводя итоги, автоматизированная информационная система государственного земельного кадастра и автоматизированная информационная система государственного градостроительного кадастра на сегодняшний день являются инструментами для принятия оптимальных управленческих решений в вопросах обустройства страны.

Интеграция всех данных в одном едином портале оптимальна и удобна для решения многих задач, как госорганом так и населению нашей страны.

Данные порталы постоянно актуализируются и корректируются и в дальнейшем рассматривается объединение технической инвентаризации, который включает в себя данные об техническом состоянии, материалы конструктивных элементов, год последней реконструкции, а также подсчет экспликации того или иного объекта недвижимости и кадастровых данных находящихся в данных геопорталах.

Информация объединившиеся в единый портал принесут удобства как населению так и всем службам, спецорганизациям, кадастровым специалистам города. Так как сведения которые содержит в себе техническая инвентаризация не мало важны в нашей стране.

Сведения технической инвентаризации важны при различных катаклизмах, которые могут произойти в нашей стране. Это могут быть:

1. Пожары
2. Землетрясение
3. Паводки

Если эти данные будут храниться в едином портале, то это улучшит и ускорит работу всем организациям страны.

3 Техническая инвентаризация и государственный учет общественно-делового учреждения

3.1 Общие сведения об общественно – деловом учреждении

Обследуемый объект находится в городе Алматы, Бостандыкский район, проспект Гагарина, дом 250Б.

В ближайшем окружении обследуемого объекта расположены жилые дома с земельными участками. В непосредственной близости с обследуемым объектом расположены здания административного, социального и торгового назначения. (рис. 7)

Обследуемый объект оснащен следующими элементами инженерной инфраструктуры: электричеством, отоплением и водоснабжением.



Рисунок 7 – Снимок объекта в программе Google Earth Pro

Обследуемый объект представляет собой общественно – деловое учреждение Алматинский филиал «Национальный референтный центр по ветеринарии», которое было построено в 1971 году. На данный момент срок службы здания составляет 53 года.

Общая площадь общественно-делового учреждения составляет 413,7 кв/м. Число комнат данного объекта составляет – 43 комнаты. Помещение не жилое. Объем здания 2376, а площадь застройки учреждения составляет 513.6 кв/м.



Рисунок 8 – «Национальный референтный центр по ветеринарии»

Таблица 4 – Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	20-313-017-050
Общая площадь земельного участка	0,3962 га
Целевое назначение земельного участка	для эксплуатации и обслуживания ветеринарной лаборатории.
Делимость земельного участка	неделимый
Категория земельного участка	земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Местоположение	г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Гагарина, дом 250Б.

3.2 Процесс и этапы проведения технической инвентаризации

Этапы проведения технической инвентаризации нашего обследуемого объекта недвижимости можно разделить на четыре основных фазы: подготовительный, полевой, камеральный и заключительный. Рассмотрим их подробнее:

Подготовительный этап

1-й этап. Изучение имеющейся на объект документации (правоустанавливающих документов, материалов предыдущих обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации), изготовление рабочих чертежей, планов, схем.

Поскольку инвентаризация носит заявительный характер, то первую информацию об объекте получают из заявления, в котором указывается минимальная необходимая информация (наименование объекта, адрес, цель обращения). К заявлению прилагаются правоустанавливающие документы на объект.

После получения заявки выясняется, проводилась ли ранее техническая инвентаризация по данному объекту, при этом проверяется наличие технической документации в архиве.

В случае первичной инвентаризации объекта в первую очередь формируется инвентарный объект (выявляется и определяется основное строение, образующее инвентарный объект, и его назначение, а также вспомогательные служебные строения и сооружения, входящие в состав инвентарного объекта). Выявляется дата начала эксплуатации объекта.

Если инвентаризация не первичная (текущая техническая инвентаризация), то инвентарный объект уточняется, так как возможно изменение его состава (разделение объекта на более простые составляющие части, которые становятся самостоятельными объектами, исчезновение старых и появление новых составляющих частей объекта в результате реконструкции или капитального ремонта).

Полевой этап.

Этот этап включает работы непосредственно на объекте

2-й этап. Проведение натурных работ на объекте инвентаризации, в ходе которых выполняется обмер объекта с составлением абрисов, при необходимости выполняется съемка земельного участка, относящегося к объекту инвентаризации; производится обследование объекта с описанием технического состояния его конструктивных элементов.

В ходе текущей инвентаризации проводится обследование объекта инвентаризации в целях выявления изменений его характеристик.

Камеральный этап.

На этом этапе происходит обработка собранных данных.

3-й этап. Проведение камеральных работ, в ходе которых выполняется вычерчивание инвентарного плана земельного участка, поэтажных планов здания, а при наличии конструктивных особенностей вычерчиваются разрезы здания (сооружения), вычисляются площади и объемы здания, строения, помещения, составляются экспликации к планам, определяется физический износ объекта и его частей, определяется инвентаризационная стоимость объекта, рассчитываются технические показатели, необходимые для учета и составления государственной статистической отчетности.

При текущей инвентаризации выполняется сравнение полученных в результате обмеров и обследований сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об объекте. Выполняется определение измененных количественных и качественных характеристик объекта.

Заключительный этап

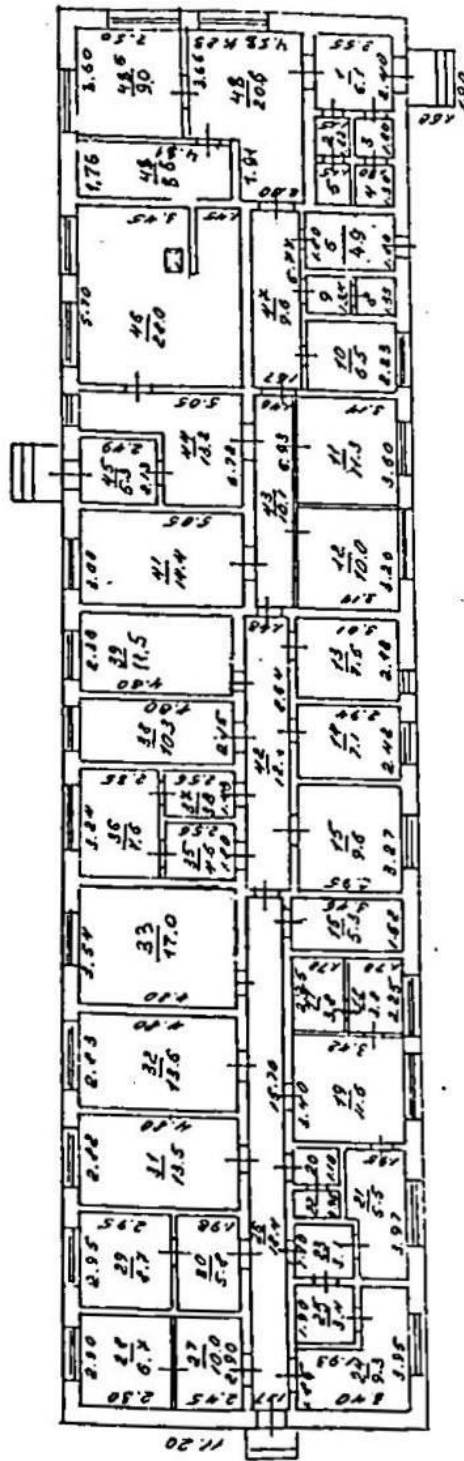


Рисунок 10 – Изначальный план основного здания

Вторым этапом инвентаризации является полевые работы.

После осмотра и оценки участка, проводились полевые работы, такие как измерения объектов, составление абриса основного здания и его строения, описание технического состояния конструктивных элементов объекта,

Измерения зависят от типа, свойств и габаритов исследуемого объекта. Для проведения обмеров здания определяются места расположения

конструкций, возможные или текущие повреждения, оси проемов, толщина и расположение перегородок внутри. Все измерения проводятся с целью изучения фактических параметров объекта недвижимости, на основании чего составляются отчеты о проверке и ведомости о дефектах.

Абрисы, ведомости и поэтажные планы нужны для составления итоговых отчетов, технических паспортов и планов.

Абрис плана земельного участка – это предварительный чертеж, показывающий расположение основных объектов на участке. Этот чертеж обычно содержит основные размеры и расположение объектов, но не включает в себя детальные данные или строительные характеристики.

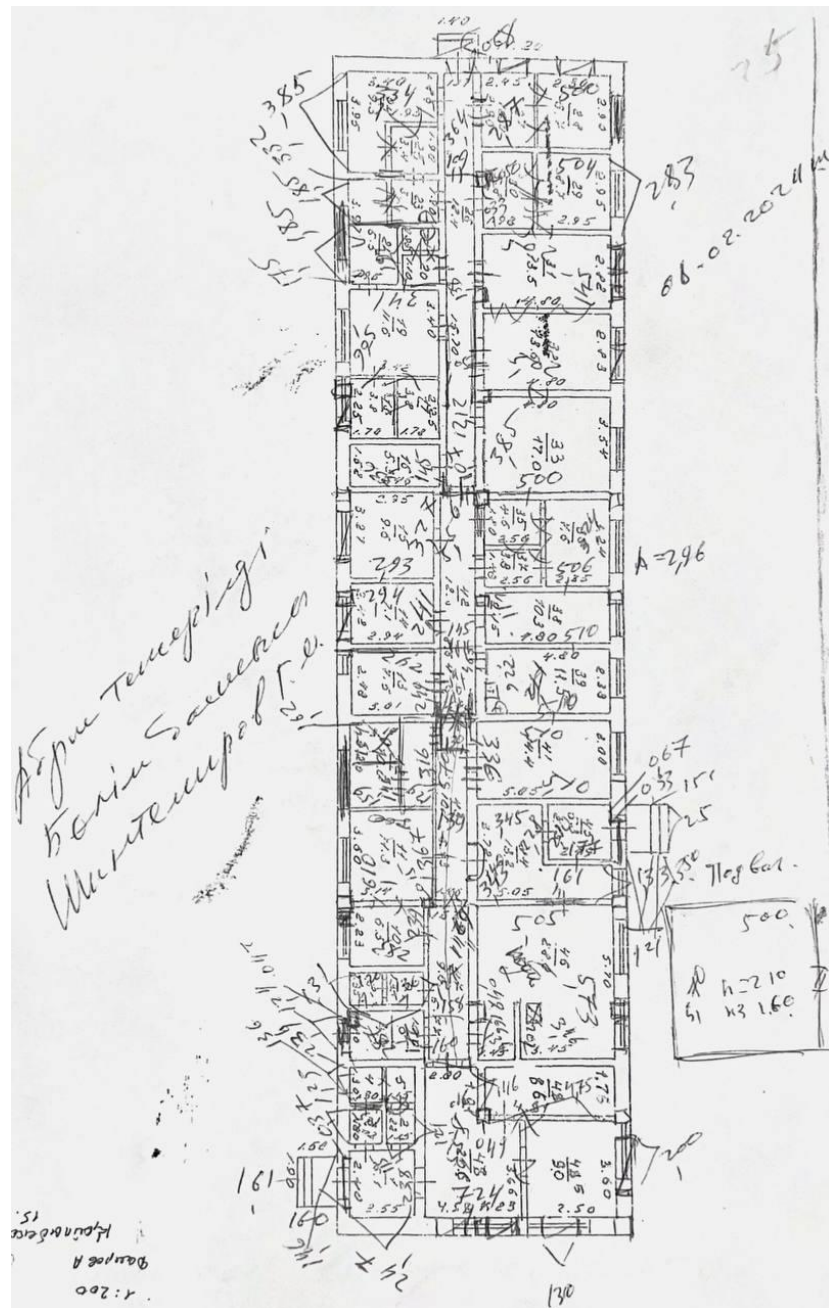


Рисунок 11 – Абрис основного здания

Таблица 5 – Техническое описание конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, отделка и т.д)	Техническое состояние (осадка, гниль, трещины и т.д)
Фундамент		бутобетон	Неудовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные		кирпич	Неудовлетворительное
Перегородка		кирпич	Неудовлетворительное
Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	Неудовлетворительное
	междуэтажное		
Крыша		металл	Неудовлетворительное
Полы	1-го этажа	линолеум	Неудовлетворительное
	последующих этажей		
Проемы	окна	металл, пластик	Неудовлетворительное
	двери	филенчатые	
Отделочные работы	внутренние	отштукатурено	Неудовлетворительное
	наружные		

Таблица 6 – Техническое описание инженерного оборудования

Наименование инженерного оборудование		Описание инженерного оборудование
Горячее водоснабжение		Да
Водопровод		Да
Канализация		Да
Электроосвещение		Да
Отопление	печное	Нет
	печное газовое	Нет
	от ТЭЦ	Да
	от АГВ	Нет

Таблица 7 – Техническое состояние конструктивных элементов гаража.

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, отделка и т.д)	Техническое состояние (осадка, гниль, трещины и т.д)
Фундамент		бутобетон	Не вполне удовлетворительно
Наружные и внутренние капитальные		кирпич	Не вполне удовлетворительно
Перегородка		кирпич	Не вполне удовлетворительно
Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	Не вполне удовлетворительно
Крыша		металл	Не вполне удовлетворительно
Полы	1-го этажа	бетон	Не вполне удовлетворительно
Проемы	окна	металл, пластик	Не вполне удовлетворительно
	двери	филенчатые	Не вполне удовлетворительно
Отделочные работы	внутренние	оштукатурено	Не вполне удовлетворительно
	наружные	оштукатурено	Не вполне удовлетворительно

Третьим этапом нашего обследования являются камеральные работы.

В ходе камеральных работ мы обработали данные полученные при полевых работах на объекте. С помощью этой информации мы подсчитали физический износ здания, начертили поэтажный план, а также составили экспликацию к планам.

Физический износ здания – это процесс постепенного ухудшения его физических характеристик и состояния под воздействием времени, окружающей среды и эксплуатации.

Физический износ может проявляться в различных формах, таких как трещины в стенах, износ кровельного покрытия, коррозия металлических конструкций, гниение деревянных элементов и другие дефекты. Для оценки физического износа зданий применяются специальные методы и инструменты, включая визуальный осмотр, инструментальные обследования и расчетные методы.

Согласно правилам оценки физического износа жилых зданий, физический износ здания в целом определяется средневзвешенной величиной (по удельному весу) конструкций восстановительной стоимости здания по формуле:

$$\text{Физн} = \frac{\sum (U_i)(\Phi_i)}{100} \quad (1)$$

где U_i – удельный вес (удельная стоимость) конструктивного элемента, детали или системы инженерного оборудования в общей восстановительной стоимости здания;

Φ_i – проценты износа конструктивного элемента, детали или системы инженерного оборудования.

Таблица 8 – Степень износа основного здания

Конструктивные элементы	Удельная стоимость конструктивного элемента, %	Степень износа конструктивных элементов, %	Средневзвешенная степень физического износа здания
Фундамент	16	48	7,68
Стены	18	68	12,24
Перегородка	4	70	2,8
Перекрытия	7	60	4,2
Крыша	5	75	3,75
Полы	10	38	3,8
Оконные и дверные проемы	9	53	4,77
Отделочные работы	8	41	3,28
Итого			42,5

Следующим шагом работы является анализ и обработка полученных данных. С использованием полученных данных обмера здания и составленного абриса мы в программе AutoCAD чертим план земельного участка и поэтажный план здания.

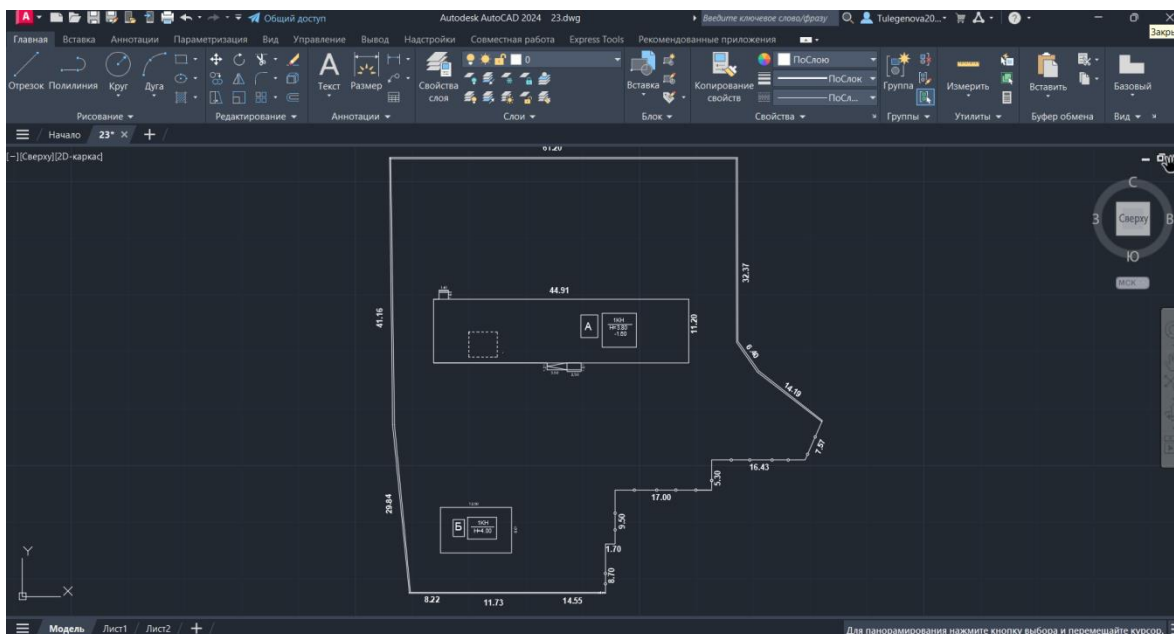


Рисунок 13 – План земельного участка в программе AutoCAD

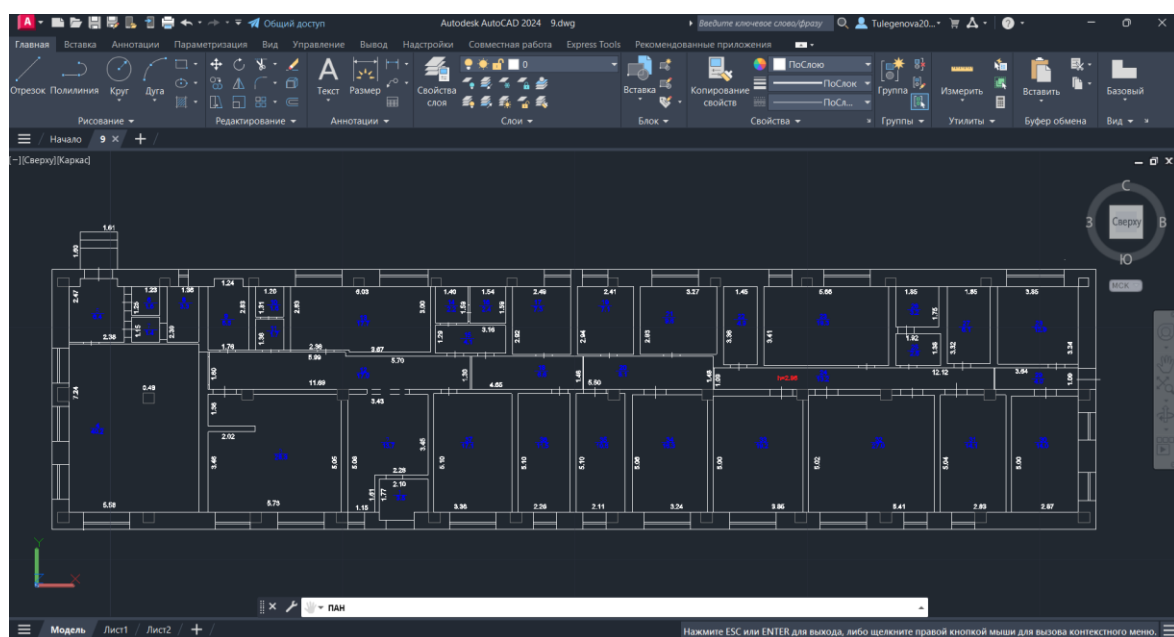


Рисунок 14 – Поэтажный план здания в программе AutoCAD

При проведении инвентаризации здания экспликация служит важным документом, который помогает точно и систематически описать все помещения. Экспликация оформляется в виде таблицы, которая указана ниже.

Таблица 9 – Экспликация к плану объекта недвижимого имущества

Этаж	Номера частей помещения, квартиры	Назначение частей помещения, квартиры	Общая площадь
Подвал	1	служебное	28.5
		Итого по этажу	28.5
1	1	коридор	3.5
	2	холл	13.7
	3	кабинет	28.3
	4	кабинет	40.2
	5	коридор	6.4
	6	служебное	1.5
	7	коридор	1.4
	8	служебное	3.3
	9	служебное	5.5
	10	туалет	1.6
	11	умывальная	1.7
	12	коридор	17
	13	кабинет	17.7
	14	служебное	2.2
	15	коридор	4.1
	16	душ	2.4
	17	комната	7.3
	18	коридор	6.6
	19	лаборатория	7.1
	20	коридор	8.1
	21	лаборатория	9.6
	22	лаборатория	4.9
	23	лаборатория	19.3
	24	коридор	13.2
	25	умывальная	2.6
	26	туалет	3.2
	27	служебная	6.1
	28	лаборатория	12.9
	29	коридор	4
	30	кабинет	14
	31	лаборатория	14.1
	32	лаборатория	27
	33	лаборатория	19.2
	34	лаборатория	16.3
	35	лаборатория	10.6
	36	лаборатория	11.5
	37	кабинет	17.1
		Итого по этажу:	385.2
		ИТОГО:	413.7

Таблица 10 – Экспликация к плану объекта недвижимого имущества

Этаж	Номера частей помещения, квартиры	Назначение частей помещения, квартиры	Общая
1	1	гараж	39.7
	2	склад	15.6
	3	служебное	9.8
	4	архив	5.5
	5	склад	6.5
		Итого по этажу:	77.1
		ИТОГО:	77.1

Наименование объекта – ветлечебница

Площадь застройки – 513.6 кв.м

Общая площадь – 413.7 кв.м

Полезная площадь – 413.7 кв.м

Количество составляющих/ количество жилых помещений – 38/0

Этажность/ этаж – 1+подвал

Заключение об изменении объекта – площадь нежилого помещения в связи с внутренним планированием увеличилось на 1,2 м², объект готов к использованию. Кадастровый номер изменен по правилам.

Наименование объекта – гараж

Площадь застройки – 100.1 кв.м

Общая площадь – 77.1 кв.м

Полезная площадь – 77.1 кв.м

Количество составляющих/ количество жилых помещений – 5/0

Этажность/ этаж – 1

Заключение об изменении объекта – площадь нежилого помещения при повторном обмере увеличилось на 0,4 м². Кадастровый номер изменен по правилам.

Проведенная техническая инвентаризация здания дает полную информацию о техническом состоянии объекта, его инженерных систем, что помогает принять взвешенное решение по его эксплуатации, ремонту или реконструкции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современная система кадастра недвижимости ведется только лишь в последнее десятилетие. За это время произошли изменения в формах собственности на землю, ликвидирована монополия государственной собственности на землю, введена плата за пользование землей – все это требует принципиально новых методов государственного управления, способных обеспечить функционирование рыночных механизмов в сфере земельных отношений. В этих условиях резко возрастает роль Государственного кадастра недвижимости как единой многоцелевой информационной системы, направленной на обеспечение органов управления информационного спроса на рынке недвижимости.

Особое значение в ведении Государственного кадастра недвижимости имеет государственный кадастровый учет земельных участков, при выполнении которого осуществляется внесение сведений в Единый государственный реестр земель об объектах кадастрового учета, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку, признать факт его существования государством.

Актуальность темы дипломного проекта заключается в необходимости учета земель и технической инвентаризации в современном землеустройстве, так как без учета и инвентаризации земель невозможно предоставить качественные и количественные характеристики земельных участков, без чего не было бы возможности создать рациональное использование и использование по целевому назначению, что привело бы лишь к ухудшению свойств земельных участков.

В результате исследования были достигнуты следующие ключевые результаты:

Теоретическая база: были изучены теоретические и методические основы осуществления технической инвентаризации и государственного учета.

Аналитическая работа: проведен анализ порталов, что позволило оценить эффективность использования данных порталов для предоставления открытых сведений населению.

Практическая значимость: для исследования был рассмотрен порядок учета земельных участков, их регистрация, а также была проделана работа по технической инвентаризации объекта недвижимости в Бостандыкском районе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Широкова А.А. Введение государственного земельного кадастра в Республике Казахстан. Тюменский индустриальный университет, 2016. – 202 с.
- 2 Атаманов, С.А. Кадастр недвижимости / С.А. Атаманов, С.А. Григорьев. – М.: Букстрим, 2014. – 324 с.
- 3 Чулюкова, С.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: Учеб. Пособие. / Чулюкова С.А., Дробот М.А. - М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016. – 196 с.
- 4 Черныш, А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости / А.С. Черныш, Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ им. В.Г. Шухова, 2014. – 152 с.
- 5 Быкова Е. Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства учеб. Пособие / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. – СПб.: Издательство «Лань», 2014. – 160 с.
- 6 Масленникова, Л.В. Государственный технический учет жилых помещений: история и современное законодательство / Л.В. Масленникова // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2014 – №100. – 1629-1646.
- 7 Данные электронного сайта «Автоматизированная информационная система государственного земельного кадастра», <https://www.aisgzk.kz/aisgzk/ru>
- 8 Данные электронного сайта «Автоматизированная информационная система государственного градостроительного кадастра», <https://aisggk.kz/>
- 9 Геоинформационный портал государственного градостроительного кадастра, <https://ggk.kz/>
- 10 Спутниковая система Google Earth, <https://www.google.kz/intl/ru/earth/>

