

А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ  
СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА  
И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**



**А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура**

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ  
СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА  
И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Учебное пособие по дисциплине  
«Технический учет и инвентаризация объектов капитального  
строительства»  
для студентов всех форм обучения специальности  
120303 – «Городской кадастр»**

Краснодар  
2011

УДК 69:657  
ББК 65.052.5  
Т 33

**Рецензенты:**

*А.М. Середин, канд. техн. наук, директор южного филиала ФГУП  
«Госземкадастрсъёмка» Всероссийского института  
сельскохозяйственной аэрогеодезии;  
И.В. Будагов, канд. эконом. наук, доц.*

**Т 33 Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства:** учебное пособие по дисциплине «Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства» для студентов всех форм обучения специальности 120303 – "Городской кадастр" / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура; ГОУ ВПО Кубан. гос. технол. ун-т, Кафедра кадастра и геоинженерии. – Краснодар: Издательский Дом – Юг, 2011. – 132 с.

ISBN 978-5-91718-103-5

В учебном пособии описаны разделы по изучению курса. Даны вопросы для самопроверки по разделам, которые являются экзаменационными.

Учебное пособие предназначено для обучения студентов по специальности 120303 – Городской кадастр, а также бакалавров и магистров по направлению 120700 – Землеустройство и кадастры.

Ил. 14. Табл. 22. Библиогр.: 48 назв.

ББК 65.052.5  
УДК 69:657

ISBN 978-5-91718-103-5

© А.В. Осенняя, 2011  
© Е.Д. Осенняя, 2011  
© Б.А. Хахук, 2011  
© Д.А. Гура, 2011  
© ООО «Издательский Дом – Юг», 2011

# СОДЕРЖАНИЕ

## Глава 1.

### Основные объекты технического учета и инвентаризации

<b>объектов капитального строительства .....</b>	<b>5</b>
1.1 Жилые здания (помещения) .....	5
1.1.1 Жилые здания многоквартирные .....	5
1.1.2 Жилые дома одноквартирные .....	10
1.1.3 Помещения в жилых зданиях. Жилые помещения. Жилищный фонд Российской Федерации .....	11
1.1.4 Жилые строения (дачи) .....	16
1.2 Нежилые здания (помещения) .....	23
1.2.1 Помещения общего пользования в многоквартирном доме ...	23
1.2.2 Здания и помещения общественного назначения .....	26
1.2.3 Производственные здания .....	34
Контрольные вопросы промежуточного и итогового контроля знаний к главе 1 .....	36
Тестовые задания промежуточного и итогового контроля знаний к главе 1 .....	38

## Глава 2.

### Технология инвентаризации объектов

<b>капитального строительства .....</b>	<b>42</b>
2.1 Инвентаризация застроенных земельных участков .....	42
2.1.1 Основные понятия, применяемые при инвентаризации застро- енных земельных участков .....	42
2.1.2 Определение понятий «здание», «строение», «сооружение» .	44
2.1.3 Присвоение литеры объектам технической инвентаризации .	45
2.1.4 Составление абриса земельного участка .....	47

2.1.5	Традиционные и современные методы съёмки земельного участка .....	49
2.1.6	План земельного участка .....	58
2.2	Инвентаризация зданий (строений) .....	61
2.2.1	Составление абриса здания .....	61
2.2.2	Традиционные и современные методы измерений зданий при технической инвентаризации .....	62
2.2.3	Составление поэтажных планов .....	69
2.2.4	Подсчёт площадей и объёмов зданий .....	73
2.3	Оценка строений .....	75
2.3.1	Общие положения оценки строений .....	75
2.3.2	Техническое описание и определение физического износа объектов капитального строительства .....	97
2.4	Методика составления технических паспортов на различные объекты капитального строительства и инженерное оборудование .....	99
Контрольные вопросы промежуточного и итогового контроля знаний к главе 2 .....		120
Тестовые задания промежуточного и итогового контроля знаний к главе 2 .....		122
<b>Список использованных источников .....</b>		<b>128</b>