

УДК 69:657

## ПЕРСПЕКТИВЫ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ В РОССИИ

### PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF TECHNICAL INVENTORY SYSTEM IN RUSSIA

#### **Б.А. Хахук**

кандидат экономических наук, доцент,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
kuban\_gtu@mail.ru

#### **Ю.А. Ан**

бакалавр,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
ukinochka@mail.ru

**Аннотация.** В статье представлена деятельность организаций по технической инвентаризации в современных условиях, а также перспективы развития данной системы в связи с изменением законодательства.

**Ключевые слова:** организации по технической инвентаризации, технический паспорт, кадастровый инженер.

#### **B.A. Khakhuk**

Candidate of Economic Sciences,  
Docent,  
Kuban State University of Technology  
kuban\_gtu@mail.ru

#### **Yu.A. An**

Bachelor,  
Kuban State University of Technology  
ukinochka@mail.ru

**Annotation.** The article presents the activities of organizations of technical inventory in modern conditions and prospects for the development of the system due to change legislation.

**Keywords:** organizations of technical inventory, technical passport, cadastral engineer.

В настоящее время государственная политика в сфере технической инвентаризации постепенно исключает ее проведение и, соответственно, встает вопрос о дальнейшем развитии всей системы технической инвентаризации и паспортизации в России. В связи с этим, выявление перспектив развития системы технической инвентаризации и паспортизации в современной системе государственного регулирования использования земельных ресурсов и объектов недвижимого имущества является крайне важной задачей.

На сегодняшний день в России функционирует около 200 организаций по технической инвентаризации (ОТИ), к которым относятся федеральные, областные, республиканские унитарные предприятия, а также муниципальные и государственные учреждения. Итоги деятельности данных организаций представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Итоги деятельности организаций по технической инвентаризации

В течение многих лет организации технической инвентаризации занимали ведущие позиции по выполнению работ и оказанию услуг: по геодезии, землеустройству, рыночной оценке, инженерно-геодезическим изысканиям для строительства объектов, внедрению геоинформационных технологий, оказанию правовой помощи для государственной регистрации прав на объекты недвижимости, согласовании градостроительной и землеустроительной документации, осуществлению судебно-экспертной деятельности. В частности, они осуществляют подготовку, длительное хранение учетно-технической документации, что позволяет получать полноту достоверных сведений об объектах капитального строительства на протяжении всего жизненного цикла таких объектов [1].

Тесное взаимодействие с территориальными и федеральными органами исполнительной власти требовало совершенствование методических подходов по технической инвентаризации, в том числе конструктивно сложных объектов. В результате, документы по технической инвентаризации, имели юридическую устойчивость как при государственной регистрации права, так и при вынесении судебных решений.

Стабильность предприятий по технической инвентаризации и обеспечение сохранности государственных архивов, возможность оказания комплекса услуг в отношении объектов недвижимости способствовали созданию авторитета у заказчиков и потребителей услуг ОТИ.

На сегодняшний день деятельность организаций по технической инвентаризации в пределах своих территорий носит социальный характер массового обслуживания населения по тарифам, установленным органами исполнительной власти. За счет этого следует ожидать сохранение потребности у заказчиков в работах по технической инвентаризации с применением методов и технологий ОТИ, выполняемых на качественно новом профессиональном уровне [2].

В последнее время организации технической инвентаризации, вместе с исполнением государственных функций по технической инвентаризации активно развивали профессиональные виды деятельности по мере принятия соответствующих нормативных актов. В настоящее время право проводить техническую инвентаризацию имеют только те организации, которые были аккредитованы до отмены приказа Минэкономразвития РФ от 05.04.2005 г. № 70 «Об утверждении положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства».

Дальнейшее развитие системы технической инвентаризации будет возможным при принятии соответствующих нормативно-правовых актов в этом направлении и проведении мероприятий организациями технической инвентаризации [3].

Поскольку организации технической инвентаризации поэтапно внедряли оборудование спутниковой системы точного позиционирования (СТП), необходимо совершенствовать их по мере развития современных технологий. Сервисом является услуга по предоставлению доступа к данным, необходимым для коррекции и уточнения получаемого с помощью спутникового навигационного и геодезического оборудования положения объектов в пространстве.

Преимущества использования усовершенствованных спутниковых СТП заключаются в том, что при использовании таких спутниковых СТП в топографических и кадастровых съемках, геодезических измерениях не будет постоянной необходимости прокладки теодолитных, полигонометрических ходов, создания переходных опорных пунктов. Наличие на территории сети постоянно действующих референцных станций позволит не заботиться о наличии плотной сети закрепленных на земле опорных знаков и реперов. Это существенно сократит расходы на выполнение измерений, время выполнения работ, обеспечит предоставление пространственных результатов в цифровом виде. Существенно сократятся расходы на создание опорной межевой сети и поддержания ее в рабочем состоянии.

Область практического применения для решения задач заказчиков включает определение координат характерных точек контуров объектов капитального строительства на земельном участке, определение поворотных точек границ земельных

участков, используемых при технической инвентаризации, для подготовке межевых планов, ситуационных планов кадастровых паспортов [4].

Различными компаниями разрабатываются и внедряются современные системы управления корпоративным контентом, обеспечивающие оперативную работу с документами и информацией, такие как система автоматизации документооборота, система электронного документооборота (СЭД). Актуальность использования таких систем обуславливается в существенном минимизировании времени выполнения работ по технической документации. Основными принципами СЭД являются:

- однократная регистрация документа, позволяющая однозначно идентифицировать документ;
- возможность параллельного выполнения операций, позволяющих сократить время движения документов и повышения оперативности их исполнения;
- непрерывность движения документа, позволяющая идентифицировать ответственного за исполнение документа в каждый момент времени жизни документа;
- единая база документной информации, позволяющая исключить возможность дублирования документов;
- эффективно организованная система поиска документа, позволяющая находить документ, обладая минимальной информацией о нем;
- развитая система отчетности по различным статусам и атрибутам документов, позволяющая контролировать движение документов по процессам документооборота и принимать управленческие решения, основываясь на данных из отчетов [5].

Лидером по количеству реализованных проектов внедрения СЭД является продукт «Дело» компании «Электронные офисные системы». Который используется в том числе и организациями технической инвентаризации

Другим важным мероприятием по развитию системы технической инвентаризации является подготовка и переподготовка профессиональных кадров в целях обеспечения защиты интересов граждан, обеспечения единых подходов в работе и создания эффективной системы повышения уровня специалистов.

Основными задачами аттестации являются:

- формирование высококвалифицированного кадрового состава;
- выявление перспектив применения потенциальных возможностей специалистов;
- стимулирование профессионального роста.

Переподготовка специалистов позволит выявить общий кадровый потенциал, создать резерв руководящих кадров и оптимально обеспечит функциональное предназначение организаций технической инвентаризации в целом, что будет способствовать улучшению качества инвентаризационных работ и минимизации ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости [6].

В области развития технической инвентаризации, учитывая потребности заказчиков, присутствует необходимость совершенствования технологий и нормативно-правовых актов, регламентирующих получение достоверных количественных и качественных характеристик объектов капитального строительства. Задача разработки государственных стандартов и правил по технической инвентаризации объектов представляется наиболее актуальной при подготовке технической документации [7].

В настоящее время создаются и совершенствуются единые стандартизированные системы менеджмента качества работ в области технической инвентаризации, сокращаются затраты на их выполнение.

Политикой в области качества работ по технической инвентаризации является стремление:

- обеспечить высокий уровень качества выполнения работ по технической инвентаризации;
- увеличить доверие со стороны физических, юридических лиц и государственных органов управления к системе технической инвентаризации;
- обеспечить высокий уровень функционирования системы менеджмента качества работ по технической инвентаризации, способной эффективно планировать работу и достигать поставленных целей;

- достигнуть того, чтобы все действия по технической инвентаризации в организациях по государственной регистрации выполнялись в соответствии с законодательством РФ;
- вовлечь каждого сотрудника организаций по государственной регистрации в систему менеджмента качества работ по технической инвентаризации для достижения поставленных целей;
- использовать процессный подход в деятельности организаций по государственной регистрации при выполнении работ по технической инвентаризации, документировать соответствующие процессы и управлять ими;
- постоянно улучшать деятельность организаций по государственной регистрации в целом;
- проводить постоянный мониторинг и анализ данных и информации о деятельности организаций по государственной регистрации по выполнению работ по технической инвентаризации для принятия эффективных решений [8, 9].

Другим важным перспективным направлением для организаций технической инвентаризации является развитие других профессиональных видов деятельности в отношении недвижимости: кадастровая и рыночная оценка [10], инженерно-геодезические изыскания для проектирования объектов капитального строительства, экспертная деятельность, оказание посреднических услуги в сфере операций с недвижимым имуществом, в результате которых осуществляется первичная регистрация права, перехода права на объекты недвижимого имущества.

Также при помощи современных технологий оцифровки сканированного изображения был организован перевод объемного бумажного архива, скопившегося в организациях, в электронный вид. При этом растровые и векторизованные (состоящие из базовых графических примитивов – линий, полилиний, дуг и т.д.) поэтажные планы были преобразованы в интеллектуальную векторную модель, представляющую собой набор взаимосвязанных объектов плана. В настоящее время компании по разработке программных обеспечений в области землеустройства активно развиваются и представляют на рынок усовершенствованные продукты, своевременное использование которых позволит автоматизировать выполнение множества задач и минимизировать время работ [11].

Таким образом, будущее системы технической инвентаризации представляется в оказании комплекса услуг сферы оборота недвижимого имущества, на качественно новом профессиональном уровне, восполняя тем самым утраченные государственные функции.

#### Литература:

1. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : учебное пособие. – Краснодар, 2011.
2. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Анализ действующей системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. – Ч. 1.
3. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. – Ч. 2.
4. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Практические вопросы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства: учебное пособие. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. – Ч. 3.
5. Гура Д.А., Алкачев Т.Э. Создание 3D кадастра объектов недвижимости для постановки на кадастровый учет на примере железнодорожного вокзала Адлерского района г. Сочи // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 11. – С. 362–369.

6. Осенняя А.В., Будагов И.В., Денисенко В.В., Желтко Ч.Н., Кононенко В.Н., Кравченко Э.В., Пинчук А.П., Хахук Б.А. Мониторинг объектов недвижимости на примере муниципальных образований Краснодарского края: отчет о НИР. – Министерство образования и науки.

7. Хахук Б.А., Кушу А.А. Правовое регулирование рентных отношений в сельскохозяйственном производстве / в сборнике: Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири. Материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства). – Омск, 2012.

8. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Адыгейский государственный университет. – Майкоп, 2011.

9. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Адыгейский государственный университет. – Майкоп, 2011.

10. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А., Коломыцев А.А. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях : монография. – Краснодар, 2013.

11. Варченко Н.Ф., Будагов И.В. Кравченко Э.В. Анализ проблем ОТИ на современном этапе // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 11. – С. 430–438.

#### References:

1. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Theoretical foundations system of technical accounting and inventory of objects capital construction: a training manual. – Krasnodar, 2011.

2. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Technical accounting and inventory of objects capital construction. Analysis of the active system of technical accounting and inventory of objects capital construction: a training manual. – Krasnodar : KubSTU. – 2012. – Part 1.

3. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Technical accounting and inventory of objects capital construction. Theoretical foundations system of technical accounting and inventory of objects capital construction: a training manual. – Krasnodar : KubSTU. – 2012. – Part 2.

4. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Technical accounting and inventory of objects capital construction. Practical questions of the technical accounting and inventory of objects capital construction: a training manual. – Krasnodar : KubSTU. – 2012. – Part 3.

5. Gura D.A., Alkachev T.E. The creation 3D Cadastre of real estate objects for cadastral registration for example train station Adler district of Sochi city // Scientific works of the Kuban State University of Technology. – 2015. – № 11. – P. 362–369.

6. Osennyaya A.V., Budagov I.V., Denisenko V.V., Zheltko C.N., Kononenko V.N., Kravchenko E.V., Pinchuk A.P., Khakhuk B.A. Monitoring of properties on the example of municipalities of Krasnodar region: report on SSW. – Ministry of Education and Science of Russian Federation.

7. Khakhuk B.A., Kusu A.A. Legal regulation of rent relations in agriculture production / in the book: The role and importance of land management science and education in the development of Siberia. Materials of international scientific-practical conference (on the 100th anniversary of the land management education, the 90th anniversary of the Faculty of Land Management, the 90th anniversary of the Department of Land Management). – Omsk, 2012.

8. Khakhuk B.A. Organizational-economic mechanism of formation and distribution of land rent in agriculture: abstract of dissertation for competition of a scientific degree of candidate of economic sciences / Adygeya State University. – Maikop, 2011.

9. Khakhuk B.A. Organizational-economic mechanism of formation and distribution of land rent in agriculture: dissertation for competition of a scientific degree of candidate of economic sciences / Adygeya State University. – Maikop, 2011.

10. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A., Kolomycev A.A. Perfection of the institutional-economic mechanism of assessment of land in modern conditions: monograph. – Krasnodar, 2013.

11. Varchenko N.F., Budagov I.V., Kravchenko E.V. An analysis of the problems of OTI at the modern stage – Scientific works of the Kuban State University of Technology. – 2015. – № 11. – P. 430–438.