ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ
ПРИКАЗ от 20 июня 2000 г. N 138
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "ОРГАНИЗАЦИОННО - МЕТОДИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ К ПОСТРОЕНИЮ ИНТЕГРИРОВАННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЖИЛИЩНО - ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"

В целях создания единой информационной системы организаций технической инвентаризации, автоматизации рабочих мест инвентаризаторов, установления единых принципов организации и осуществления государственного технического учета жилищного фонда и других объектов недвижимости и во исполнение Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Постановления Правительства Российской Федерации от 13.10.97 N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" приказываю:

1. Утвердить разработанные Исследовательским центром оценки активов, г. Санкт - Петербург, и МосгорБТИ "Организационно - методические требования к построению интегрированной информационной системы государственного технического учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения", внесенные отделом учета и распоряжения жилищным фондом Госстроя России, и ввести в действие с 1 июля 2000 года.

2. Отделу учета и распоряжения жилищным фондом Госстроя России (Грузиновой М.А.) и ГУП "Ростехинвентаризация" (Крыловой Е.О.) довести до сведения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и организаций технической инвентаризации данный Приказ.

3. ГУП "Ростехинвентаризация" (Крыловой Е.О.) оказывать необходимое содействие органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления и организациям технической инвентаризации в вопросах применения "Организационно - методических требований к построению интегрированной информационной системы государственного технического учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения".

4. Контроль за выполнением данного Приказа возложить на заместителя председателя Госстроя России Н.В. Маслова.

Председатель

А.Ш.ШАМУЗАФАРОВ

Утверждены

Приказом

Государственного комитета

Российской Федерации

по строительству и жилищно -

коммунальному комплексу

от 20 июня 2000 г. N 138

ОРГАНИЗАЦИОННО - МЕТОДИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОСТРОЕНИЮ ИНТЕГРИРОВАННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЖИЛИЩНО - ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Введение

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Необходимость скорейшего формирования рыночных экономических отношений в Российской Федерации требует нового качественного уровня обоснования принятия решений как в системе государственного управления, так и в текущей деятельности всех субъектов рыночных отношений.

Возникновение нового для России рынка - рынка недвижимости - ставит новые задачи информационного обеспечения принятия решений для всех участников данного рынка, включая государство. В связи с этим объективно назрела проблема реформирования системы государственного технического учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и промышленного назначения с целью придания ей более полного соответствия сложившимся экономическим реалиям.

Одним из наиболее важных элементов реформирования системы государственного учета и технической инвентаризации следует считать создание организационно структурированной и методически единообразной интегрированной информационной системы государственного технического учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения.

Часть 1. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ ИНТЕГРИРОВАННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЖИЛИЩНО - ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1. Назначение интегрированной информационной системы государственного технического учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения

1.1.1. Интегрированная информационная система государственного технического учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения (далее - Информационная система) предназначена для решения следующих основных задач:

- автоматизация технологии учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения;

- создание унифицированных электронных баз данных информации об инвентарных объектах;

- автоматизация статистической обработки данных об инвентарных объектах, необходимых для принятия управленческих решений на всех уровнях системы управления недвижимостью.

1.2. Организационная схема построения Информационной системы

1.2.1. Информационная система должна строиться по модульному многоуровневому принципу. В соответствии с существующей структурой органов технической инвентаризации в Информационной системе следует выделять три основных уровня:

- первый уровень - "район - город";

- второй уровень - "регион - субъект федерации";

- третий уровень - "федеральный центр".

1.2.2. Первый уровень Информационной системы ("район - город") должен представлять комплекс программных средств, обеспечивающих:

- ввод, хранение и изменение данных об инвентарных объектах в объеме, соответствующем содержанию утвержденных форм технических паспортов;

- статистическую обработку данных об инвентарных объектах для органов управления данного уровня;

- передачу данных об инвентарных объектах в модули второго уровня, а также заинтересованным организациям и ведомствам;

- формирование стандартных отчетных документов.

1.2.3. Второй уровень Информационной системы ("регион - субъект федерации") должен представлять комплекс программных средств, обеспечивающих:

- получение данных об инвентарных объектах из модулей первого уровня;

- хранение и изменение данных об инвентарных объектах, полученных из модулей первого уровня;

- статистическую обработку данных об инвентарных объектах для органов управления данного уровня;

- передачу данных об инвентарных объектах в модули третьего уровня, а также заинтересованным организациям и ведомствам;

- формирование стандартных отчетных документов.

1.2.4. Третий уровень Информационной системы ("федеральный центр") должен представлять комплекс программных средств, обеспечивающих:

- получение данных об инвентарных объектах из модулей второго уровня;

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

- хранение и изменение данных об инвентарных объектах, полученных из модулей второго уровня;

- статистическую обработку данных об инвентарных объектах для органов управления данного уровня;

- формирование стандартных отчетных документов.

1.3. Общие требования к архитектуре программного обеспечения, используемого в Информационной системе

1.3.1. Технические средства (платформы) для разработки программного обеспечения Информационной системы должны обеспечивать:

- хранение и обработку информации, соответствующей по объему потребностям органов технической инвентаризации различного уровня и масштаба;

- ввод - вывод данных в открытом формате;

- использование в локальных сетях;

- масштабируемость и открытость;

- аутентификацию, авторизацию и администрирование;

- поддержку технологии "клиент - сервер" (для систем 1-го уровня возможно использование технологии "файл - сервер");

- репликацию данных.

1.3.2. Технические средства (платформы) серверной части Информационной системы, выполненной по технологии "клиент - сервер", должны обеспечивать:

- обмен данными с клиентской частью по стеку сетевых протоколов TCP/IP;

- резервное копирование без остановки системы;

- отказоустойчивость к сбоям.

1.3.3. Технические средства (платформы) клиентской части Информационной системы, выполненной по технологии "клиент - сервер", должны обеспечивать:

- обмен данными с серверной частью по стеку сетевых протоколов TCP/IP;

- взаимодействие с другими программными и аппаратными средствами с использованием унифицированных технологий межпрограммного взаимодействия.

1.4. Общие требования к функциональному содержанию программных средств, используемых в Информационной системе

Программные средства, используемые в Информационной системе, должны выполнять функции автоматизации, соответствующие задачам, решаемым на каждом конкретном уровне Информационной системы.

1.4.1. Функциональное содержание программных средств, используемых для работы Информационной системы на уровне "район - город", должно обеспечивать:

- автоматизацию камеральных работ технической инвентаризации, включая автоматизацию формирования графической, описательной и расчетной составляющих технического паспорта;

- ведение электронной базы данных информации в соответствии с задачами Информационной системы, включая хранение, изменение, статистическую обработку, ввод - вывод данных;

- автоматизацию выдачи информации населению и заинтересованным организациям и ведомствам, включая выбор соответствующей информации и представление ее в стандартных формах на бумажных или электронных носителях.

1.4.2. Функциональное содержание программных средств, используемых для работы Информационной системы на уровне "регион - субъект федерации", должно обеспечивать:

- ведение электронной базы данных информации в соответствии с задачами Информационной системы, включая хранение, статистическую обработку, ввод - вывод данных;

- автоматизацию выдачи информации заинтересованным организациям и ведомствам, включая выбор соответствующей информации и представление ее в стандартных формах на бумажных или электронных носителях.

1.4.3. Функциональное содержание программных средств, используемых для работы Информационной системы на уровне "федеральный центр", должно обеспечивать:

- ведение электронной базы данных информации в соответствии с задачами Информационной системы, включая хранение, статистическую обработку, ввод - вывод данных;

- автоматизацию выдачи информации заинтересованным организациями и ведомствами, включая выбор соответствующей информации и представление ее в стандартных формах на бумажных или электронных носителях.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Часть 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИНФОРМАЦИИ И ПРОГРАММНЫМ СРЕДСТВАМ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫМ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ НА УРОВНЕ "РАЙОН - ГОРОД"

2.1. Требования к информации, формирующей базу данных инвентарных дел

2.1.1. Информация об инвентарных объектах, включаемая в электронную базу данных инвентарных дел на уровне "район - город", является основой функционирования Информационной системы.

2.1.2. Информация об инвентарных объектах, включаемая в электронную базу данных инвентарных дел уровня "район - город", должна в полном объеме соответствовать информации, содержащейся в технических паспортах по каждому типу объекта инвентаризации.

2.1.3. В общем объеме информации об инвентарных объектах, включаемой в электронную базу данных инвентарных дел на уровне "район - город", должны быть выделены данные, описывающие:

- адресно - учетные характеристики;

- регистрационно - правовые характеристики;

- характеристики объемно - компоновочных решений;

- характеристики конструктивных решений;

- характеристики элементов благоустройства;

- экономические характеристики;

- эксплуатационные характеристики.

2.1.4. Каждая характеристика, описывающая объект инвентаризации, должна быть представлена атрибутами на основе единых классификаторов характеристик. Единые классификаторы характеристик для каждого типа инвентарных объектов должны обеспечивать описание инвентарных объектов в соответствии с их возможным фактическим текущим состоянием и корреспондироваться с терминами и характеристиками, применяемыми в методиках расчета экономических показателей.

2.2. Требования к программным средствам для автоматизации формирования графической информации

2.2.1. Средства для автоматизации формирования графической информации должны обеспечивать автоматизацию формирования графической информации при первичной инвентаризации, а также возможности ее изменения при последующих инвентаризациях.

2.2.2. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать интеграцию с другими программными средствами на основе унифицированных технологий межпрограммного взаимодействия.

2.2.3. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать:

- формирование и хранение графической информации в электронном виде;

- выдачу графической информации (ситуационная схема, план этажа, план помещения) в соответствии с формируемым отчетным документом;

- автоматическое формирование экспликации помещений (наименования и номера помещений и их частей, площади, высоты, распределение площадей по типам) в установленной в органах технической инвентаризации форме.

2.2.4. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны реализовывать принципы построения поэтажных планов, основывающиеся на увязке размеров здания по наружному обмеру с суммарными размерами частей помещений по внутреннему обмеру.

2.2.5. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать возможность отображения фактических форм и размеров помещений.

2.2.6. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны отображать элементы и объекты в соответствии с требованиями, действующими в системе технической инвентаризации ("Альбом условных обозначений, применяемых при техническом учете основных фондов жилищно - коммунального хозяйства": Министерство жилищно - коммунального хозяйства РСФСР, 1976).

2.2.7. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, при построении поэтажных планов должны обеспечивать возможность автоматической фрагментации помещений (квартир или нежилых встроенных помещений различного назначения) из общего поэтажного плана для формирования отчетной документации по помещениям.

2.2.8. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать автоматический расчет любых видов площадей здания, помещений и их частей любой формы.

2.2.9. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать отображение внешних и внутренних размеров на планах в соответствии с действующими в

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

системе технической инвентаризации правилами.

2.2.10. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать нумерацию помещений и их частей на поэтажных планах в соответствии с правилами нумерации, принятыми для технической инвентаризации. Нумерация должна быть двойной взаимоувязанной: нумерация помещений - сквозная по всем поэтажным планам, нумерация частей помещений - индивидуальная для каждого помещения.

2.2.11. Средства для автоматизации формирования графической информации, применяемые для целей автоматизации технической инвентаризации, должны обеспечивать определение наименования (назначения) помещений и их частей в соответствии с единым классификатором, принятым в системе технической инвентаризации.

2.3. Требования к программным средствам для автоматизации формирования описательной и расчетной информации об объектах инвентаризации

2.3.1. Программные средства для автоматизации формирования описательной и расчетной информации об объектах инвентаризации должны сочетать возможность формирования и ввода основных характеристик (учетных, физических, геометрических) с последующим автоматическим расчетом восстановительной стоимости и физического износа строений.

2.3.2. Программные средства для автоматизации формирования описательной и расчетной информации об объектах инвентаризации должны обеспечивать два режима работы:

- формирование информации с автоматизированным расчетом геометрических и экономических характеристик объектов (первичная паспортизация) или перевод данных в электронную форму с автоматическим пересчетом характеристик, полученных при ручном составлении технических паспортов;

- формирование информации без расчета (пересчета) характеристик при создании электронного архива на основе существующей документации.

2.3.3. Формирование информации, описывающей основные характеристики объектов, должно осуществляться путем выбора из справочников - меню позиций, соответствующих единому классификатору характеристик.

2.3.4. При составлении экспликации помещений (при отсутствии средств автоматизации формирования графической информации) программные средства для автоматизации формирования описательной и расчетной информации об объектах инвентаризации должны обеспечивать выполнение автоматического расчета площадей по помещениям, этажам и зданию в целом с учетом типов площадей.

2.3.5. Программные средства для автоматизации формирования описательной и расчетной информации об объектах инвентаризации должны обеспечивать автоматизированный расчет восстановительной стоимости основных и служебных строений, встроенных помещений и сооружений на основе методики применения укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов (УПВС).

2.3.6. Пользовательский интерфейс для расчета восстановительной стоимости должен быть организован с учетом возможности просмотра информации об объектах - аналогах из УПВС, структурированной по функциональным назначениям инвентарных объектов.

2.3.7. Исходными данными для расчета восстановительной стоимости должны служить вводимые при описании объекта стандартные характеристики оцениваемого строения - объемы, площади жилых и встроенных помещений, этажность, наименования и характеристики конструктивных элементов и благоустройств.

2.3.8. Средства расчета восстановительной стоимости должны обеспечивать автоматизацию определения группы капитальности зданий, основных процедур расчета стоимости, а также и выполнения корректировок показателей стоимости в соответствии с методикой указаний технических частей сборников УПВС и разъяснений по применению УПВС.

2.3.9. Результатом расчета восстановительной стоимости должны являться значения стоимости в ценах базового периода, процентные значения удельных весов конструктивных элементов, составляющих строение, а также стоимость 1 кв. м жилой и встроенной площади основного строения.

2.3.10. Программные средства для автоматизации формирования описательной и расчетной информации об объектах инвентаризации должны обеспечивать автоматизированный расчет физического износа как по срокам эксплуатации для всего строения в целом, так и поэлементно, в соответствии с методикой ведомственных строительных норм "Правила оценки физического износа жилых зданий", ВСН 53-86(р).

2.3.11. Для расчета физического износа по срокам эксплуатации программное средство автоматизации должно содержать данные о нормативных сроках службы как зданий в целом (в зависимости от группы капитальности), так и отдельных конструктивных элементов. При отсутствии нормативных сроков в базе данных по каким-либо типам зданий и конструктивным элементам или отсутствии информации для определения фактического срока службы должна быть предусмотрена возможность задания сроков эксплуатации экспертным способом и реализация методики расчета износа на основании экспертных данных определения сроков эксплуатации.

2.3.12. Поэлементный расчет износа должен осуществляться автоматически на основе выбранных пользователем из справочника - меню стандартных признаков износа конструктивных элементов (в соответствии с ВСН 53-86(р) и заданных объемов их повреждений).

2.3.13. Результатом автоматического расчета износа должен являться общий процент износа строения, а при применении поэлементного способа, кроме того, проценты износов отдельных элементов.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

2.4. Требования к программным средствам для автоматизации формирования стандартной документации

2.4.1. Программные средства автоматизации формирования стандартной документации должны обеспечивать получение следующих отчетных документов:

- паспорт на инвентарные объекты в соответствии с их функциональным назначением;

- паспорт на вторичные объекты инвентаризации (помещение или часть помещения) в соответствии с их функциональным назначением;

- экспликация помещений;

- справки установленного образца для выдачи по запросам граждан и организаций;

- информационные статистические справки;

- графические материалы (ситуационные схемы, поэтажные планы строений, планы помещений);

- акты обследования объектов недвижимости;

- обоснования к расчетам восстановительной стоимости.

2.4.2. При отсутствии форм отчетных документов установленного образца пользователю должен быть предоставлен инструментарий для составления отчетных документов на основе необходимой для этого информации из базы данных.

2.5. Требования к программным средствам для автоматизации статистической обработки информации

2.5.1. Программные средства статистической обработки электронной базы данных информации об объектах инвентаризации должны обеспечивать:

- осуществление выборки информации по задаваемым критериям для составления стандартной статистической отчетности;

- осуществление выборки информации по задаваемым критериям для составления отчетных документов нестандартных форм.

2.5.2. В качестве критериев для составления статистической отчетности должны быть установлены следующие характеристики инвентарных объектов:

- основные (например, адресные);

- временные (даты паспортизации, последней инвентаризации);

- количественные (количество объектов, квартир и т.п.);

- геометрические (площади, объемы и т.п.);

- экономические (стоимость, износ и т.п.);

- произвольные сочетания вышеназванных характеристик.

Часть 3. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

Функционирование информационной системы государственного учета и технической инвентаризации зданий и сооружений жилищно - гражданского и производственного назначения обеспечивается обязательным применением следующих нормативных документов:

- укрупненные показатели восстановительной стоимости;

- ведомственные строительные нормы "Правила оценки физического износа жилых зданий", ВСН 53-86(р).

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.