

Пояснения к
Статистическому обследованию строите
льной деятельности

Обследование выбытия

По состоянию на январь 1997 г.

Земельное статуправление Берлин

Содержание

Если у Вас есть вопросы...

обращайтесь, пожалуйста,
в Берлинское земельное
статистическое управление,
III A 2
тел.: 5161 3355 / 3359
факс: 5161 3599

Часть 1

Общие указания

стр. 2

Цели обследования
Правовые основы
Обязанность предоставления данных
Конфиденциальность статинформации
Отделение и уничтожение вспомогательных признаков
Порядковые / текущие номера

Часть 2

Охват обследования

стр. 3

Обследуемое выбытие
Полное выбытие
Выбытие в результате изменения
направления использования
Единицы наблюдения
Здания

Часть 3

Пояснения к бланку обследования

стр. 6

1. **Общие сведения** 6
номер разрешения на строительство, идентификационный номер;
дата выбытия;
месторасположение здания;
владелец
2. **Вид и возраст здания** 7
жилые здания
общежития
нежилые здания
возраст здания
3. **Размер выбытия** 9
4. **Вид и причина выбытия** 9
5. **Объем выбытия** 9
полезная площадь
жилая площадь
жилая единица (квартира, другие единицы)
комнаты в жилых единицах

Часть 1

Общие указания

Цели обследования

Как часть статистики строительной деятельности статистическое обследование вы бытия дает информацию о выбытии зданий/частей зданий и жилищ. Она служит, прежде всего, для актуализации данных о составе квартир и предоставляет информацию, например, для нужд планирования федерации, земель и муниципалитетов, для экономики, научного исследования и городского строительства.

Правовые основы

Статистические обследования строительной деятельности в надземном строительстве учреждены Вторым законом о проведении статистики строительной деятельности и актуализации учета жилого фонда от 27 июля 1978 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 1118), измененным статьей 9-ого Закона от 6 июня 1994 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 1184, 1798), 12-й статьей Распоряжения об изменении статистических правовых предписаний (Распоряжение об изменениях в статистике) от 20 ноября 1996 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 1804) в сочетании с Законом о статистике для федеральных нужд (Закон о федеральной статистике – ЗФС) от 22 января 1987 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 462, 565), в последний раз измененным статьей 2 Закона от 17 января 1996 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 34).

Обязанность предоставления данных

Обязанность предоставления данных вытекает из § 3 2-ого Закона о статистике строительства в сочетании с §§ 15 и 26, абз. 4, предл. 1 Федерального закона о статистике. В соответствии с названными положениями обязанность предоставления сведений распространяется на застройщиков, на лиц, которым поручен надзор за строительством, и ведомства по надзору за строительством, а по данным согласно § 2, абз. 3 2-ого Закона о статистике строительства (выбытия) - на муниципалитеты. Упрощенная процедура выдачи разрешений на строительство согласно § 60a Строительного порядка г. Берлин или Распоряжению об освобождении от выдачи разрешения на строительство не освобождает от обязанности предоставления данных официальной статистике. Согласно § 15 абз. 6 Федерального закона о статистике опротестовывание требований предоставления сведений или иск не дают права на перенесение сроков представления отчетности.

Конфиденциальность статистической информации

Все индивидуальные данные согласно § 16 Федерального закона о статистике являются конфиденциальными. Передача индивидуальной информации допускается лишь в исключительных, оговоренных законом случаях.

Передача собранных индивидуальных данных высшим федеральным и земельным органам, наделенным отраслевыми полномочиями, осуществляется согласно § 5 абз. 1

2-ого Закона о статистике строительства в сочетании с § 16 абз. 4 Федерального закона о статистике в форме таблиц итоговых статданных; это положение действует и в тех случаях, когда поля таблиц содержат одно единственное наблюдение. Кроме этого, согласно § 5 абз. 2 2-ого Закона о статистике строительства допускается при наличии предпосылок, оговоренных § 16, абз. 5 Федерального закона о статистике, передача индивидуальных данных муниципалитетам и муниципальным союзам для использования исключительно в статистических целях.

Передача индивидуальных данных при упоминании фамилии и адреса застройщика не допускается. Обязанность сохранения конфиденциальности данных распространяется также на лица и ведомства, которым эти данные были переданы.

Отделение и уничтожение вспомогательных признаков

Фамилия и адрес владельца, номер разрешения на снос, место, дата, подпись, улица и номер дома, указанные в графе "месторасположение здания", являются вспомогательными признаками. Они служат исключительно для облегчения проведения обследования. После завершения визуальной проверки бланка эти признаки делаются неузнаваемыми или отделяются от бланка, хранятся отдельно от остальной информации и уничтожаются после проверки бланков на полноту заполнения и отсутствие противоречий.

Порядковые / текущие номера

Идентификационный номер – порядковый номер по соответствующей земле, который присваивает Земельное статуправление; он служит для разработки и анализа данных.

Часть 2

Охват обследования

Обследуемое выбытие

Согласно § 2 абз. 3 2-ого Закона о статистике строительства в рамках статистики выбытия учитываются здания и части зданий, которые в результате мероприятий строительного надзора, ущерба или сноса не могут более находиться в пользовании или направлении использования которых изменяется. В частности учитывают:

- полное выбытие зданий и частей зданий,
- выбытие в результате изменения направления использования, т.е. жилые помещения становятся нежилыми и наоборот (такое изменение может быть связано или не связано со строительными мероприятиями).

Полное выбытие

Полное выбытие имеет место тогда, когда строительная субстанция (здания или части зданий), т.е. суммарный объем строительного объекта, пригодный для пользования, устранена в результате строительных мероприятий или вследствие других причин.

Выбытие в результате изменения направления использования

В статистике выбытия учитывают **изменение направления использования**, причем различают только **между двумя категориями использования: жилыми и нежилыми помещениями** (изменение направления использования получается, напр., путем преобразования жилой площади в коммерческую и наоборот). Случаи изменения направления использования, которые имеют место лишь в пределах нежилищного строительства или внутри жилищного строительства, не принимают в учет. Решающим для определения преобладающего направления использования является удельный вес жилой площади (§§ 42 и послед. Распоряжения о расчетах в области жилищного хозяйства [2-ое распоряжение о расчете – 2-ое ПР] от 12 октября 1990 г. (Федеральный закон одавательный бюллетень I с. 2178)) в полезной площади согласно государственному стандарту DIN 277 от июня 1987 г.

Случаи изменения направления использования, как правило, не связаны с потерями и наличных построек. Согласно земельным законодательным положениям в области строительства изменения направления использования нуждаются, как правило, в разрешении, так как первоначальное разрешение на строительство распространяется только на первоначальное направление использования строительного сооружения. Изменение направления использования, однако, не всегда должно быть связано со строительными мероприятиями.

Следует отчитываться только об **изменении направления использования, которое касается целых зданий или целых частей зданий** и в результате которого изменяется предназначение здания в целом. Если изменение направления использования получается в результате переделки и расширения зданий, а также создания пристроек, которые не имеют большого веса и не затрагивают направление использования здания в целом, тогда это не указывается на бланке обследования выбытия, а учитывается в

есте с новым состоянием на бланке обследования разрешений на строительство (старое/новое состояние).

Следует обратить внимание на то, что каждое известное выбытие должно быть учтено, также в том случае, когда нет необходимости в специальном разрешении на сно с от строительного ведомства. Приюты, временные нежилые сооружения и отдельно стоящие самостоятельные конструкции (по Систематике строительных сооружений) не следует учитывать в обследовании выбытия.

Единицы наблюдения

Единицы наблюдения – это здания и части зданий. Если выбытие касается нескольких зданий или частей нескольких зданий, тогда необходимо заполнить **для каждого соответствующего здания отдельный бланк обследования**.

Выбытием в смысле этого обследования считаются также случаи изменения направления использования.

Здания

В соответствии с классификацией строительных сооружений к зданиям относятся самостоятельно используемые крытые сооружения, построенные надолго, имеющие вход для людей и пригодные или предназначенные для укрытия людей, животных и вещей. При этом замкнутость стен не играет ключевой роли; достаточным условием является наличие крыши.

Исходя из классификации строительных сооружений к зданиям относятся также самостоятельно используемые подземные сооружения, доступные для входа людей и также пригодные или предназначенные для защиты людей, животных и вещей. К ним относятся, в частности, подземные больницы, магазины и гаражи.

К зданиям, и тем самым к единицам наблюдения в статистике строительной деятельности, **не относятся** подсобные нежилые постройки и отдельно стоящие самостоятельные конструкции. Такие прибежища, как бараки, садовые домики, временные общежития и т. п., сооруженные на ограниченное время или имеющие небольшую жилую ценность, также не учитываются. Это же правило действует для жилых контейнеров. В отличие от этого, дачные домики, предназначенные для отдыха во время отпуска или в выходные дни, считающиеся зданиями и имеющие жилую площадь как минимум 50 м², включаются в обследование.

Отдельным зданием считается отдельно стоящее строение или для нескольких спаренных строений, например двойные дома или дома, состоящие из нескольких самостоятельных встроенных домов, - каждое здание, отделенное от других брандмауэром (огнеупорной стеной), простирающимся от крыши до подвала. Если брандмауэр отсутствует, то смежные части строения считаются отдельными зданиями, если располагают собственной входной системой (собственным входом и лестницей) и пригодны для сепаратного пользования.

Для учета жилых зданий **статистический порог** не устанавливается. Все здания, имеющие жилую площадь, включаются в обследование. Для нежилых зданий - за исключением зданий с жилой площадью - выбытие мелких построек с объемом помещения до 350 м³ не охватывается отчетностью.

Часть 3

ПоЯснениЯ к бланку обследованиЯ

1. Общие сведения

Номер разрешения на снос заполняют ведомства по надзору за строительством.

Идентификационный номер присваиваетчаает Земельное статуправление.

Датой выбытия или выдачи разрешения на снос считается тот месяц, начиная с которого здание/часть здания закрыто для доступа согласно строительным правилам, с троительное ведомство выдало разрешение на снос или изменение направления использования или когда стало известно о выбытии.

Месторасположение здания

Месторасположение здания точно задается с указанием района, улицы и номера дома. Кодирование района осуществляется в земельном статуправлении.

Владелец

Что касается информации о владельце, то надо принимать во внимание, что заявление о сносе или изменении направления использования в ряде случаев подается не нынешним владельцем, а будущим покупателем. В этих случаях в качестве владельца здания следует отметить заявителя (застройщика).

Общественными владельцами считаются территориальные корпорации и социальное страхование. К территориальным корпорациям относятся органы федерального, земельного (вкл. города, имеющие статус земель) и муниципального управления, а также муниципальные объединения (напр., ведомства, округа, районные объединения), а также целевые объединения (напр., Союз по вопросам школ, Союз по вопросам одного хозяйства), если они сформированы территориальными корпорациями и осуществляют задачи, которые обычно выполняются территориальными корпорациями. К территориальным корпорациям не относятся предприятия любой правовой формы, находящиеся в их собственности. К социальному страхованию относятся, в частности, органы по социальному пенсионному страхованию, социальному страхованию по болезни, обязательному страхованию на несчастный случай, страхованию крестьян по старости, а также учреждения по дополнительному обеспечению служащих государственных органов.

К **жилищным предприятиям** относятся все предприятия, которые осуществляют строительство жилых зданий с целью сдачи в аренду или продажи созданных квартир. Решающим для отнесения к жилищным предприятиям является основной вид деятельности предприятия. Критерием отнесения не может быть одноразовое или временное выступление предприятия в качестве строительного подрядчика в рамках жилищного строительства.

Фонды капиталовложений в недвижимость – это инвестиционные фонды, в которые деньги поступают за выдачу паев (сертификатов инвестиционного фонда) и деньги которых фондодержатель вкладывает за счет инвесторов в недвижимость (жилищное или нежилищное строительство).

Прочими предприятиями считаются все предприятия, которые не являются жилищными предприятиями или фондами капиталовложений в недвижимость. К ним относятся, в том числе, предприятия сельского и лесного хозяйства, предприятия производящих отраслей экономики (снабжение электроэнергией, газом, водой, центральное отопление, горнодобывающая промышленность, перерабатывающая промышленность, строительство), предприятия торговли, кредитного и страхового дела, транспорта, связи и предприятия предоставления услуг.

Домашние хозяйства – это все физические лица и товарищества лиц, которые не имеют собственного статуса юридического лица. Что касается индивидуальных предприятий и занятых в свободных профессиях, то решающим для их отнесения является то, в каком качестве застройщик выступает по отношению к третьим лицам. Если он действует от лица своего предприятия, строительство относят к капиталовложениям предприятия. В противном случае – к частному капиталу. Частные товарищества застройщиков считаются домашними хозяйствами.

Некоммерческие организации – это объединения, союзы и другие коллективные формы, которые преследуют общественнополезные цели или служат поддержке определенных интересов своих членов или других групп. К ним относятся, в том числе, церкви, орденские, религиозные и светские объединения, благотворительные организации, педагогические, научные, культурные, спортивные и юношеские организации, организации экономической жизни и профсоюзов, объединения работодателей, организации профессий и экономические союзы, политические партии и прочие объединения, которые не ориентированы на получение экономической выручки.

2. Вид и возраст здания

Решающим для определения **вида здания** является направление использования, преобладавшее до выбытия.

Жилые здания

Жилые здания – это здания, в которых по крайней мере половина полезной площади согласно государственному стандарту DIN 277 служит в качестве жилья (доля жилой площади рассчитывается согласно §§42 и послед. 2-ого Распоряжения о расчете от 12 октября 1990 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 2178)). Подсобная полезная площадь в жилых зданиях (кладовые и т.п.) не учитывается при определении основного направления использования. К жилым зданиям относятся также и д

домики отдыха, дачи и загородные домики для отдыха в субботу и воскресенье, если они имеют по крайней мере 50 кв. метров жилой площади.

Общежития

Общежития – это жилые здания, в которых определенные лица совместно проживают. Они служат в первую очередь в качестве жилья, могут иметь как "квартиры", так и "прочие жилые единицы" и располагают общими помещениями (напр., клубными).

Отнесение здания к общежитиям или закрытым социальным, тюремным, медицинским учреждениям (нежилым зданиям) зависит от первоочередного предназначения здания. Так, общежитиями (жилыми зданиями) считаются, напр., общежития для студентов, для обслуживающего персонала, дома-интернаты и общежития для престарелых, общежития для школьников и для инвалидов, если в этих учреждениях проживание является главным назначением. В отличие от этого, нежилыми зданиями считаются заведения по уходу за престарелыми и больными, дома для грудных детей и дома отдыха для матерей, лесные школы, дома для интегрирования и ухода за людьми с умственным или физическим недостатком и т.п.

Нежилые здания

Нежилые здания – это здания, которые преимущественно (по крайней мере больше половины полезной площади) служат для нежилых целей. Подсобная полезная площадь (гардеробы, санитарные помещения) не учитывается в определении преобладающего направления использования. К нежилым зданиям относят здания закрытых социальных, тюремных, медицинских учреждений, канцелярские и управленческие здания, сельскохозяйственные производственные здания, несельскохозяйственные производственные здания (такие, как цеха, торговые здания, гостиницы и т.п.) и прочие нежилые здания (такие, как школьные здания, детские ясли и сады, спортзалы).

Чтобы обеспечить правильное отнесение, следует указать вид использования как можно точнее (напр., "магазин розничной торговли", "канцелярская страховая контора", "практика адвоката", "врачебная практика" и т.д.). В случае смешанного пользования (напр., практики адвокатов и врачей) следует указать только то назначение, которое преобладает в исчисляемой полезной площади (преобладающее направление использования).

Возраст здания

При определении возраста здания годом построения здания считается тот год, в котором здание было готово к эксплуатации. Что касается зданий, которые с течением времени обновлялись или частично восстанавливались, то годом построения считается год, в котором здание было построено первоначально. В случае полностью разрушенных зданий или зданий, которые были восстановлены по крайней мере с верхней грани подвала, годом построения считается год восстановления.

В случае перестройки и разустройства зданий, а также создания пристроек решающим является год первоначального построения здания.

3. Размер выбытия

Выбытие относится к **целому зданию**, если данное здание полностью сносится и полностью разрушается в результате случаев нанесения ущерба (пожар, взрыв и т.п.).

Если преобладающее назначение целого здания изменяется в результате изменения направления использования части здания, то в отчете следует учитывать все здание как выбытие.

Выбытие **части здания** имеет место тогда, когда выбытие распространяется, напр., на пристройку, этаж или квартиру.

4. Вид и причина выбытия

При представлении данных о **причине выбытия** (только для полного выбытия) следует обратить внимание на то, что в случае наличия нескольких причин указывается исключительно преимущественная причина. Под "созданием незастроенной площади" понимается, в частности, и создание свободного для движения пространства; только территории под публичными магистралями здесь исключены. Категория "отсутствие допуска в здание согласно строительным правилам" включает в себя наряду с распоряжением о сносе ввиду технических или конструкторских недостатков, в частности, и запрещение пользования.

Если **направление использования** изменяется, т.е. преобладающее направление использования меняется (жилищное строительство и нежилищное), тогда следует указать, связано ли изменение направления использования со строительным мероприятием. Если да, то дополнительно необходимо заполнить бланк обследования для разрешений на строительство.

5. Объем выбытия

Если в отдельных случаях объем выбытия, т.е. размер выбываемых площадей или число жилищных единиц, неизвестен, тогда следует определить соответствующие показатели путем оценки.

Если назначение здания изменяется в результате изменения направления использования, тогда здесь следует указать **все** площади и жилые единицы целого здания, которые имелись до изменения вида пользования.

Полезная площадь

Полезная площадь – это та часть основной площади нетто, которая служит для главного направления использования строения (государственный стандарт DIN 277 часть 1 по состоянию на июнь 1987 г.).

Согласно государственному стандарту DIN 277 части 1 по состоянию на июнь 1987 г. к полезной площади относится основная полезная площадь (сумма основной пл

ощади для видов использования под №№ 1-6), подсобная полезная площадь (площадь помещений для технических установок) и площадь для передвижения (площади для освоения и обеспечения движения), напр., коридоры, холы, лестницы, лифтовые шахты и т.д.

В то время как полезная площадь согласно DIN 277 включает в себя также и жилую площадь, под полезной площадью в смысле статистики строительной деятельности понимают только засчитываемую площадь в зданиях или частях зданий, которые не служат в качестве жилья. Следовательно, в бланке обследования необходимо отметить в качестве полезной площади ту площадь, которая получается в результате вычета жилой площади из полезной площади по DIN 277.

Жилая площадь

Жилая площадь (она рассчитывается согласно § 42 и послед. Распоряжения о расчетах в области жилищного хозяйства [2-ое Распоряжение о расчете – 2-ое ПР] от 12 октября 1990 г. (Федеральный законодательный бюллетень I с. 2178)) – это сумма учитываемой основной площади помещений, которые входят исключительно в данную квартиру. Жилая площадь квартир включает в себя площадь жилых помещений, спален, кухонь и подсобных помещений (прихожные, кладовые, ванная и т.д.).

Основная площадь помещений и частей помещений, имеющая по крайней мере 2 м высоты в свету, учитывается полностью. В учет могут быть включены также площадь, занятая встроенной в стену мебелью и эркерами, а также части помещений под лестницами, если их высота в свету составляет как минимум 2 м, напр., площадь обшивок стен, каминов и т.д. Площадь лестниц, опор и т.п. не учитывается. Наполовину учитывается основная площадь помещений и частей помещений, высота которых в свету составляет как минимум 1 м и не превышает 2 м, а также основная площадь зимних садов, плавательных бассейнов и подобных закрытых со всех сторон помещений. Если балконы, лоджии, крыши-терасы или перекрытые сиденья на свежем воздухе используются исключительно в жилых целях, то их площадь должна учитываться при определении жилой площади максимально наполовину. Не включаются в расчет помещения или части помещений, высота которых в свету меньше 1 м. Не учитываются площади подсобных помещений (напр., подвалов, помещений для стирки, чердаков и т.д.) и хозяйственных помещений (складские помещения, кладовые), которые расположены вне квартир, а также площадь служебных помещений и помещений, находящихся в общем пользовании.

Жилая единица

Одна жилая единица – это объединение закрытых отдельных или смежных помещений в жилых и нежилых зданиях, служащих исключительно или преимущественно для проживания, а также таких, которые временно или время от времени используются для этой цели. Жилые единицы подразделяются на квартиры и другие жилые единицы.

Квартира - это сумма помещений, позволяющих вести собственное домашнее хозяйство, в том числе кухня или помещение с установленными кухонными приборами (кухонная ниша или кухонный шкаф). Квартира всегда имеет сепаратный вход с закрывающейся дверью непосредственно с улицы, с лестничной площадки или из вестибюля, а также водоснабжение, сток и туалет.

Все жилые единицы, которые не относятся к квартирам, относятся к **другим жилым единицам**.

Помещения в жилых единицах

Жилые помещения – это помещения, предназначенные для проживания, жилая площадь которых составляет по крайней мере 6 квадр. метров. К жилым помещениям относятся как комнаты, так и кухни. Комнатами считаются, напр., жилые помещения и спальни. Подсобные помещения как, напр., чуланы, кладовки, лестничные площадки, ванны, туалеты и небольшие жилые помещения с площадью меньше 6 квадр. метров не считаются комнатами.