



Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
**Навукова-вытворчае дзяржаўнае
рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
"НАЦЫЯНАЛЬНАЕ КАДАСТРАВАЕ
АГЕНЦТВА"**
(ДУП "Нацыянальнае кадастравае агенцтва")
зав. Чырвоназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73
e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>
Р.р. ВУ28АКВВ30120000032300000000 у ЦБП № 529
ААТ "ААТ Беларусбанк", г. Мінск
БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, АКПА 37510078

№ _____
На № _____ ад _____

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
**Научно-производственное государственное
республиканское унитарное предприятие
"НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО"**
(ГУП "Национальное кадастровое агентство")
пер. Красновозданный, 12, 220005, г. Минск
тел. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73
e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>
Р.с. ВУ28АКВВ30120000032300000000 в ЦБУ № 529
ОАО "АСБ Беларусбанк", г. Минск
БИК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, ОКПО 37510078

Территориальные организации
по государственной
регистрации недвижимого
имущества, прав на него и
сделок с ним

Об информировании

Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" (далее – Агентство) как организация, осуществляющая методологическое руководство деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организации по регистрации), в связи с принятием постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 марта 2023 г. № 17 "Об изменении постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11" (далее – постановление № 17) направляет разъяснения по следующим вопросам.

1. Об определении физического износа капитальных строений.

В соответствии с частью пятой пункта 128 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11), в редакции постановления № 17, при невозможности выявления при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик капитального строения (здания, сооружения) признаков физического износа его конструктивного элемента (конструктивных элементов) вследствие недоступности его (их) для визуального осмотра физический износ такого

объекта может определяться методом оценки общего состояния либо методом нормативного износа.

В связи с этим, для единообразного оформления в указанном случае актов обследования основного строения и его пристроек, изолированного помещения и актов обследования хозяйственных построек (зданий) в графе "Описание технического состояния, признаки износа, готовности" таблицы 2 акта обследования основного строения и его пристроек, изолированного помещения и графах "Состояние" акта обследования хозяйственных построек (зданий)", составляемых по формам 1.1 и 1.2 согласно приложению 1 к Инструкции № 11, указывается только общее состояние здания (сооружения) без указания состояния его конструктивных элементов (например: общее состояние здания – хорошее).

2. Об отражении изменений объекта недвижимого имущества в итоговой технической документации.

Согласно пункту 173 Инструкции № 11 в редакции постановления № 17 в случае выявления изменений, не указанных в подпункте 169.2 пункта 169 и пункте 170 упомянутой Инструкции, по результатам проверки характеристик заказчику выдается ведомость технических характеристик. При этом в графических приложениях к ведомости технических характеристик все изменения объекта технической инвентаризации отражаются красным цветом.

В связи с изложенным Агентство отменяет с момента вступления в силу постановления № 17 (с 20 апреля 2023 г.) действие письма Агентства от 30 сентября 2022 г. № 5608.

3. О порядке формирования инвентарных дел на объекты недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 184¹ Инструкции № 11 в редакции постановления № 17 в отношении каждого объекта технической инвентаризации в организации по регистрации формируется инвентарное дело.

В инвентарном деле на электронных носителях хранятся все представленные в организацию по регистрации и составленные специалистами по технической инвентаризации документы и материалы в виде электронных документов и (или) электронных копий документов на бумажных носителях.

Поступившие в организацию по регистрации на бумажных носителях информации заказы, а также оригиналы документов, составленных организацией по регистрации на бумажных носителях информации (абрисы, акты обследования и т.п.), после внесения указанных документов в установленном порядке в инвентарное дело на электронных носителях хранятся в организации по регистрации в установленном законодательством порядке.

Частью четвертой статьи 23 Закона Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. № 113-З "Об электронном документе и электронной цифровой подписи" предусмотрено, что электронная копия документа на бумажном носителе после подписания электронной цифровой подписью лица, изготовившего эту электронную копию, приобретает юридическую силу и может использоваться в переписке государственных органов и других государственных организаций при осуществлении ими функций, возложенных на них нормативными правовыми актами, а также в иных случаях и порядке, установленных законодательством.

Исходя из изложенного, оригиналы документов на бумажных носителях, поступившие в организацию по регистрации или составленные организацией по регистрации в рамках выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества, после их сканирования и помещения в электронное инвентарное дело в виде электронных копий документов на бумажном носителе с момента вступления в силу Инструкции № 11 в редакции постановления № 17 не будут являться частью инвентарного дела.

В соответствии с пунктом 814 Перечня документов, образующихся в деятельности Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, территориальных органов и организаций, входящих в систему Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, с указанием сроков хранения, утвержденного постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и Министерства юстиции Республики Беларусь от 1 сентября 2010 г. № 52/53, инвентарные дела на объекты недвижимого имущества являются документами постоянного срока хранения и согласно пункту 200 Инструкции № 11 находятся на постоянном хранении в архиве организации по регистрации.

Поскольку заказы на выполнение работ, поступившие в организацию по регистрации на бумажном носителе, а также оригиналы документов, составленных организацией по регистрации на бумажном носителе (абрисы, акты обследования и тому подобное) после вступления в силу постановления № 17 не будут являться частью инвентарного дела, требования к сроку их хранения должны быть установлены организацией по регистрации и указаны в номенклатуре дел.

Агентство рекомендует хранить указанные документы до минования надобности.

4. О размещении в реестре характеристик недвижимого имущества фотоприложений на объект недвижимого имущества.

В соответствии с частью первой пункта 191 Инструкции № 11 в редакции постановления № 17 фотографии объекта недвижимого

имущества, его частей и принадлежностей не подлежат помещению в инвентарное дело.

Согласно пункту 118 и части третьей пункта 191 Инструкции № 11 в редакции постановления № 17 фотографии общего вида территории объекта, главного фасада объекта технической инвентаризации, наиболее существенных выявленных изменений объекта технической инвентаризации, а также материалы обработки результатов съемки, измерений и тому подобное подлежат хранению в базе данных реестра характеристик недвижимого имущества.

Таким образом, фотоприложение на объект недвижимого имущества составляется в порядке, предусмотренном письмом Агентства от 21 сентября 2020 г. № 5164 и добавляется на страницу "Документы" в программном комплексе ведения реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации недвижимого имущества (NKA_RH) в качестве документа.

Вместе с тем отмечаем, что фотоприложение может быть размещено в инвентарном деле в составе итоговой технической документации на объект недвижимого имущества в соответствии с пунктом 119 Инструкции № 11.

Генеральный директор

М.А.Хиль