



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

О порядке подсчета площадей террас

На основании норм пункта 1 статьи 13 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» ГУП «Национальное кадастровое агентство» (далее – Агентство), с учетом предложений территориальных организаций и РУП «Стройтехнорм» по вопросам подсчета площадей террас, расположенных в многоквартирных и блокированных жилых домах, считает необходимым сообщить следующее.

Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) от 24.03.2015 № 11 (далее – Инструкция № 11), устанавливает следующие термины и определения:

терраса – открытая наружная площадка, предназначенная для отдыха, примыкающая к капитальному строению (зданию, сооружению), размещаемая над землей, как правило, в уровне пола первого этажа или второго и выше над нижерасположенным этажом. Терраса может иметь перголу или легкое покрытие, а также находиться под общей с капитальным строением крышей (п.п. 2.71 п. 2);

крыльцо (входная группа) – благоустроенная площадка, расположенная перед входом в здание на уровне, как правило, превышающем планировочную отметку земли, может иметь строительную конструкцию для защиты от атмосферных осадков (крышу, навес и тому подобное) и ступеньки (п.п. 2.27 п. 2).

В соответствии с требованиями части второй подпункта 150.6 пункта 150 Инструкции № 11 площадь крылец не включается в наружную площадь здания. Вместе с тем, отмечаем, что в соответствии с Инструкцией № 11 в редакции постановления Госкомимущества от 16.10.2017 № 13, которая вступит в силу с 04.07.2018, частью четвертой подпункта 150.6 пункта 150 установлено, что площадь крылец, включается в площадь застройки здания.

Требованиями подпунктов 152.1.9 и 152.1.11 пункта 152 Инструкции № 11 установлено, что в общую площадь квартиры по СНБ и в общую площадь здания (жилого дома, общежития, здания специального назначения) включается, в том числе, площадь террасы с коэффициентом – 0,3.

Нормой подпункта 150.6 пункта 150 Инструкции № 11 установлено, что площадь крылец определяется для их учета при определении стоимости выполненных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

Определение площади террас, является одним из важных условий получения правильных площадей объекта недвижимого имущества. Таким образом, для недопущения ошибочного подсчета площадей объекта недвижимого имущества необходимо выполнить корректное техническое описание террас, для чего необходимо установить, на ряду с иными характеристиками, следующее.

1. Наименование, – то есть является ли рассматриваемая площадка террасой либо крыльцом, или иным элементом.

Исходя из требований пункта 47 Инструкции № 11, наименование хозяйственных построек определяется на основании их функционального назначения, определяемого с учетом проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта и фактического использования построек, установленного при их обследовании.

Агентство считает, что наименование хозяйственных построек, конструктивных и составных элементов, следует определять на основании представленной документации и их фактического использования.

В случае непредоставления документации, на основании которой возможно определить наименование хозяйственных построек, конструктивных или составных элементов, а также принадлежностей объекта недвижимого имущества, считаем возможным, исходя из норм пункта 10 Инструкции № 11, просить заказчика указывать информацию об их наименовании в дополнительных сведениях к заказу.

С учетом требований подпункта 104.9 пункта 104 Инструкции № 11, наименование конструктивных и составных элементов, а также принадлежностей, может быть определено, при проведении работ по технической инвентаризации и (или) проверки характеристик недвижимого имущества на основании слов заказчика, с отображением его на абрисе объекта недвижимого имущества, с проставлением отметки «Указано со слов заказчика» и указанием его инициалов, фамилии и простановки его собственноручной подписи.

В случае невозможности получения вышеуказанными способами информации о наименовании конструктивных и составных элементов, а также принадлежностей объекта недвижимого имущества, в отдельных случаях, при проведении работ по технической инвентаризации и (или) проверки характеристики недвижимого имущества, в целях достоверного определения площадей объектов недвижимого имущества, считаем возможным приостановить работы по проведению технической инвентаризации и (или) проверки характеристик недвижимого имущества, в соответствии с нормами абзаца третьего пункта 24 Инструкции № 11, для получения у заказчика сведений о наименованиях конструктивных и составных элементов, а также принадлежностей объекта недвижимого имущества, путем направления ему соответствующего запроса (письма).

2. Является ли терраса конструктивным элементом объекта недвижимого имущества либо его составным элементом или принадлежностью.

1) В случае расположения террасы в уровне второго и (или) выше этажа, а также в случае расположения на уровне первого этажа под одной крышей с объектом недвижимого имущества, и в иных случаях, предусмотренных проектной документацией, террасу необходимо рассматривать, как конструктивный элемент объекта недвижимого имущества. В этом случае, при составлении итоговых технических документов терраса подлежит описанию:

для изолированных помещений в строке «Прочие» таблицы 5.1 «Техническое описание изолированного помещения» технического паспорта на изолированное помещение (приложение 9 Инструкции № 11 (далее – Технический паспорт на изолированное помещение));

для многоквартирных, блокированных жилых домов в графе 22 «Прочие» таблицы 4 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» технического паспорта на многоквартирный, блокированный жилой дом (приложение 8 Инструкции № 11 (далее – Технический паспорт на многоквартирный, блокированный жилой дом));

для квартир, расположенных в блокированных жилых домах, в графе 22 «Прочие» таблицы 5 «Техническое описание квартиры, ее составных элементов и принадлежностей» технического паспорта на квартиру в блокированном жилом доме (приложение 10 Инструкции № 11 (далее – Технический паспорт на квартиру в блокированном жилом доме)).

2) В случае расположения террасы на уровне пола первого этажа (либо на уровне земли) объекта недвижимого имущества и в случаях отнесения террасы к составным элементам объекта недвижимого

имущества (принадлежностям объекта недвижимого имущества), при составлении итоговой технической документации терраса подлежит описанию:

для изолированных помещений в отдельной строке таблицы 5.2 «Техническое описание принадлежностей (хозяйственных построек)» Технического паспорта на изолированное помещение;

для многоквартирных, блокированных жилых домов в отдельной строке таблицы 4 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» Технического паспорта на многоквартирный, блокированный жилой дом;

для квартир, расположенных в блокированных жилых домах, в отдельной строке таблицы 5 «Техническое описание квартиры, ее составных элементов и принадлежностей» Технического паспорта на квартиру в блокированном жилом доме.

При определении площадей террас, имеющих ступени, которые являются неотъемлемой частью террасы, при проведении технической инвентаризации и (или) проверке характеристик объектов недвижимого имущества, по мнению Агентства, в площадь террас включаются площади данных ступеней независимо от их расположения, в том числе, в случаях, когда:

все ступени расположены за основным контуром настила террасы;

ступени частично расположены в пределах основного контура настила террасы, а частично за основным контуром настила;

все ступени расположены в пределах основного контура настила террасы.

Просим довести данные сведения до всех специалистов по технической инвентаризации и иных сотрудников организаций.

Приложение: Письмо РУП «Стройтехнорм» от 15.06.2017

№ 14-10-23/3343 на 2 л. в 1 экз.

Генеральный директор Агентства



А.А. Филипенко



НАУЧНО-ПРОЕКТНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«СТРОЙТЕХНОРМ»

220002 г. Минск, ул. Кропоткина, 89, тел. (017) 288-64-65, факс (017) 288-61-21, mail@stn.by, www.stn.by

р/с №3012102755019 в Региональной Дирекции №700 по г. Минску и Минской обл.
ОАО «БПС-Сбербанк», 220005, г. Минск, пр-т Машерова, 80, БИК 153001369
УНП 100987457 ОКПО 37372989

От 15.06. 2017 г. № 14-10-23 / 3343
на № 4083 от 25.05.2017

Заместителю генеральному
директора Национального
кадастрового агентства Жукову Д.Д.
пер. Красноезвездный, 12,
220005, г. Минск

О рассмотрении письма

Уважаемый Денис Джонович!

РУП «Стройтехнорм» рассмотрело в пределах своей компетенции Ваше письмо и обращает Ваше внимание, что согласно области применения ТКП 45-3.02-230-2010 «Дома жилые одноквартирные и блокированные. Строительные нормы проектирования» устанавливает нормы проектирования вновь строящихся и реконструируемых одноквартирных и блокированных жилых домов и не применяется при проведении технической инвентаризации жилых домов.

Пункт В.1 Приложения В ТКП 45-3.02-230-2010 устанавливает правила подсчета площади проектируемого помещения, в котором располагается внутриквартирная лестница. Согласно данному пункту площадь внутриквартирной лестницы (горизонтальная проекция) включается поэтажно в площадь пола помещений этажа, в котором она расположена.

Считаем, что данное правило применимо при подсчете площади проектируемых террас. Таким образом, при проектировании одноквартирных и блокированных жилых домов площадь ступеней включается в площадь террас независимо от их расположения.

При определении общей площади объектов завершенных строительством следует руководствоваться Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации



НАЦИОНАЛЬНОЕ
КАДАСТРОВое АГЕНТСТВО

21 ИЮН 2017
15706

Вх. №

недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015 г. № 11. Разъяснение данного нормативного правового акта не входит в компетенцию нашей организации.

Директор



И.Л. Лишай

10 Арестенко 290 73 26

12.06.2017 D:\ Письма 2017 \ кадастровое - площадь ступеней.doc

