ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
24 марта 2015 г. № 11

Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

Изменения и дополнения:

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 26 июня 2015 г. № 23 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30032 от 29.06.2015 г.);

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 октября 2015 г. № 37 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30334 от 30.10.2015 г.) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 1 ноября 2015 г., за исключением изменений и дополнений, которые вступят в силу 1 апреля 2016 г.;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 октября 2015 г. № 37 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30334 от 30.10.2015 г.) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 1 ноября 2015 г. и 1 апреля 2016 г.;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 16 октября 2017 г. № 13 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/32824 от 14.02.2018 г.) - **вступает в силу 4 июля 2018 г.**;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 3 мая 2018 г. № 20 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/33141 от 21.05.2018 г.);

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 1 декабря 2021 г. № 30 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/37544 от 18.01.2022 г.);

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 11 июля 2022 г. № 23 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/38505 от 04.08.2022 г.) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 7 августа 2022 г., за исключением изменений и дополнений, которые вступят в силу 15 декабря 2022 г.;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 11 июля 2022 г. № 23 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/38505 от 04.08.2022 г.) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 7 августа 2022 г. и 15 декабря 2022 г.;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 марта 2023 г. № 17 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/39770 от 31.03.2023 г.)

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19 декабря 2023 г. № 36 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/40961 от 05.01.2024 г.);

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 21 апреля 2025 г. № 21 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/43270 от 06.05.2025 г.) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 10 мая 2025 г., за исключением изменений и дополнений, которые вступят в силу 11 июня 2025 г.;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 21 апреля 2025 г. № 21 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/43270 от 06.05.2025 г.) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 10 мая 2025 г. и 11 июня 2025 г.

На основании абзаца десятого статьи 14 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», подпункта 5.1 пункта 5 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Инструкцию об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу в следующем порядке:

настоящий пункт, глава 39 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной настоящим постановлением, и приложение 16 к данной Инструкции – с 2 ноября 2015 г.;

иные положения настоящего постановления – с 1 апреля 2016 г.

Председатель

СОГЛАСОВАНО
Министр архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
А.Б.Черный
23.02.2015

СОГЛАСОВАНО
Министр финансов
Республики Беларусь
В.В.Амарин
03.03.2015

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Брестского областного
исполнительного комитета
А.В.Лис
23.02.2015

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Гомельского областного
исполнительного комитета
В.А.Дворник
24.02.2015

СОГЛАСОВАНО

Исполняющий обязанности
председателя Минского областного
исполнительного комитета
И.Н.Макар
26.02.2015

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Минского городского
исполнительного комитета
А.В.Шорец
23.02.2015

ИНСТРУКЦИЯ
об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.

2. Для целей настоящей Инструкции используются термины и их определения в значениях, установленных Жилищным кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Законом Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. № 113-З «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», а также следующие термины и их определения:

2.1. абрис – схематический план земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, незавершенного законсервированного капитального строения (здания, сооружения), машино-места, на котором показываются контуры объекта недвижимого имущества и его конструктивных элементов, результаты измерений, названия и другие сведения, необходимые для составления планов объекта недвижимого имущества;

2.2. автомобильная дорога – комплексное сооружение, включающее земляное полотно, дорожные одежды, искусственные сооружения, наружное освещение, иные конструктивные элементы и устройства, необходимые для движения транспортных средств с установленными скоростями, нагрузками и габаритами;

2.3. антресоль – площадка в помещении, предназначенная для увеличения его площади, а также размещения вспомогательных, складских и других помещений;

2.4. балкон – огражденная и (или) остекленная наружная площадка, наполовину и более (площади) выступающая за пределы граничащих с ней наружных стен капитального строения (здания, сооружения) и открытая во внешнее пространство с двух или трех сторон, либо выступающая из плоскости стены огражденная площадка, служащая для размещения мест в залах для зрителей в театрах и спортивных сооружениях;

2.5. блок гаражей – капитальное строение (здание, сооружение), представляющее собой совокупность гаражей, имеющих общую стену или стены;

2.6. ведомость технических характеристик – итоговый технический документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния, сведения

о составе, площади и других характеристиках, адресе (местонахождении) и другие данные об объекте недвижимого имущества, построенном с нарушением законодательства и (или) не принятом в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, а также составляемый в иных случаях, установленных настоящей Инструкцией;

2.7. веранда – неотапливаемое, как правило, застекленное помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему и в зависимости от расположения его в жилом доме несущее в разное время года различные функции (столовая, гостиная, спальня, комната для домашних занятий и тому подобное);

2.8. вестибюль – помещение перед входом во внутренние части здания, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей;

2.9. водопроводная сеть (водопровод) – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для подачи воды к местам ее потребления;

2.10. исключен;

2.11. газопровод – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для транспортирования горючих газов;

2.12. галерея – надземное или наземное, полностью или частично закрытое горизонтальное или наклонное протяженное сооружение, соединяющее помещения зданий или сооружений, предназначенное для прокладки инженерных и технологических коммуникаций, а также для прохода людей, либо верхний ярус зрительного зала;

2.13. гараж – капитальное строение (здание, сооружение) или изолированное помещение, имеющее капитальные или перегородочные стены, перекрытия, кровлю, проемы, пол, смотровую яму, подвал, погреб (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала, погреба), предназначенное для хранения транспортных средств;

2.14. геокод – совокупность данных, идентифицирующих пространственное положение объекта в заданной системе координат;

2.15. дача – капитальное строение (здание, сооружение), расположенное в дачном кооперативе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания;

2.16. дворовое сооружение – постройки вспомогательного, хозяйственного назначения (элементы благоустройства территории, ограждения, ворота, колодцы, внутридворовые покрытия и тому подобные сооружения);

2.17. жилое здание специального назначения – здание, в котором располагаются специальные жилые помещения;

2.18. здание – объект строительства, состоящий (по мере необходимости) из наземной и подземной частей, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции, содержания животных и иных целей;

2.19. имущественный комплекс – совокупность зданий, сооружений и используемого в технологическом и (или) производственном процессе оборудования, расположенных в границах предоставленных земельных участков;

2.20. индивидуальный изолированный гараж – изолированное помещение, расположенное в блоке гаражей, отделенное от других смежных частей блока гаражей перегородочными стенами (перегородками), перекрытиями, имеющее смотровую яму, подвал, погреб (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала, погреба), самостоятельный вход с территории общего пользования, предназначенное для хранения транспортных средств;

2.21. индивидуальный капитальный гараж – капитальное строение (здание, сооружение), имеющее стены, перекрытия, кровлю, проемы, пол, смотровую яму, подвал, погреб (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала, погреба), предназначенное для хранения транспортных средств;

2.22. инженерная сеть – капитальное строение (здание, сооружение), представляющее собой инженерно-строительный объект с технологическими устройствами,

составляющими с ним единое целое или законченное функциональное единство, предназначенный для транспортирования жидкостей, газов, передачи энергии, сигнала, информации;

2.23. канализационная сеть (канализация) – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, каналов, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для транспортирования сточных вод;

2.24. кладовая – помещение хозяйственного назначения, предназначенное для хранения продуктов, материалов, инвентаря и тому подобного;

2.25. комплексное сооружение – капитальное строение (здание, сооружение), представляющее собой совокупность сооружений (зданий), имеющих технологическое, эксплуатационное и территориальное единство (автозаправочные станции, автомобильные стоянки и тому подобные сооружения);

2.26. коридор – проход, соединяющий отдельные части капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;

2.27. 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), ступеньки и пандус;

2.28. крыша – верхняя ограждающая конструкция капитального строения (здания, сооружения), состоящая из несущей части и кровли;

2.29. кухня – отдельное помещение с плитой или печью для приготовления пищи;

2.30. лестница – конструктивный элемент капитального строения (здания, сооружения), предназначенный для перемещения по высоте, соединяющий этажи и состоящий из наклонных маршей, этажных (на одной отметке с этажом) и промежуточных (междуэтажных) лестничных площадок;

2.31. лестничная клетка – часть капитального строения (здания, сооружения), предназначенная для размещения лестницы и отделенная от других помещений строительными конструкциями;

2.32. лестничная площадка – площадка между лестничными пролетами, а также часть пола, примыкающая к лестничному маршу;

2.33. лестничный марш – наклонная часть лестницы, представляющая собой ряд ступеней, соединяющих лестничные площадки;

2.34. линейное капитальное строение (здание, сооружение) – капитальное строение (здание, сооружение), представляющее собой протяженную наземную, надземную или подземную инженерно-строительную систему, предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида (железные и автомобильные дороги, магистральные трубопроводы, продуктопроводы, инженерные сети, каналы и тому подобное);

2.35. линия электропередачи – инженерная сеть, включающая в себя опоры, кабели (провода), иные конструктивные элементы и устройства, предназначенные для передачи электрической энергии на расстояние или для ее распределения;

2.36. линия электросвязи – инженерная сеть, представляющая собой комплекс линий передачи, физических цепей и линейно-кабельных сооружений электросвязи, предназначенных для передачи сигналов электросвязи;

2.37. лоджия – перекрытая, огражденная и (или) остекленная наружная площадка, более чем наполовину (площади) заключенная в пределах граничащих с ней наружных стен здания и открытая во внешнее пространство с одной стороны;

2.38. магистральный трубопровод – единый имущественный, неделимый производственно-технологический комплекс, состоящий из подземных, подводных, наземных трубопроводов и других объектов, обеспечивающих безопасную транспортировку продукции от пункта ее приемки до пункта сдачи, передачи в другие трубопроводы, на иной вид транспорта или хранение;

2.39. мостовое сооружение (мост) – инженерное сооружение на дорогах, включающее пролетные строения и опоры, предназначенное для пропуска дороги над различными препятствиями: реками, ущельями, другими дорогами, – или на некоторой высоте над поверхностью земли;

2.40. навес – сооружение каркасного типа с вертикальными ограждающими конструкциями или без них, имеющее крышу для защиты от атмосферных осадков;

2.41. ниша – местное углубление в стене, в том числе на части ее высоты;

2.42. освещение естественное – освещение помещений светом неба (прямым или отраженным), проникающим через световые проемы в наружных ограждающих конструкциях;

2.43. основание строения – массив грунта, иных специально подготовленных материалов, находящихся в силовом взаимодействии со строением или с подземной его частью;

2.44. основное строение – капитальное строение (здание, сооружение), для строительства и (или) обслуживания которого предоставлен земельный участок, по назначению, капитальности строения (здания, сооружения) и архитектурным признакам являющееся главенствующим на земельном участке;

2.45. отметка земли планировочная – уровень земли на границе отмостки;

2.46. пандус – наклонная плоская коммуникационная конструкция, связывающая поверхности, расположенные на разных уровнях;

2.47. перегородка – вертикальная внутренняя ограждающая конструкция, разделяющая смежные помещения в капитальном строении (здании, сооружении);

2.48. перекрытие – горизонтальная внутренняя ограждающая конструкция, разделяющая по высоте смежные помещения в капитальном строении (здании, сооружении);

2.49. погреб – отдельно стоящее сооружение или расположенная под капитальным строением (зданием, сооружением) холодная камера, полностью или частично заглубленные в землю и предназначенные для хранения;

2.50. подполье – пространство для размещения технических или хозяйственных помещений, расположенное непосредственно под надземным или подземным этажом в нижней зоне здания;

2.51. пол – верхний или отделочный настил, укладываемый по несущей конструкции перекрытия или по грунту;

2.52. помещение – замкнутое пространство внутри капитального строения (здания, сооружения), имеющее определенное функциональное назначение, ограниченное строительными конструкциями и архитектурно-художественным оформлением;

2.53. помещение техническое – вспомогательное помещение, предназначенное для размещения и обслуживания инженерного оборудования капитального строения (электрощитовая, машинное отделение лифтов, тепловой пункт, насосная, мусороприемная камера и тому подобное);

2.54. проверка характеристик недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – проверка характеристик) – обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверка соответствия их фактического состояния с данными реестра характеристик недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – реестр характеристик);

2.55. производственно-технологический комплекс – неделимая совокупность подземных, подводных, наземных трубопроводов и (или) других объектов, обеспечивающих безопасную транспортировку продукции от пункта ее приемки до пункта сдачи, передачи в другие трубопроводы, на иной вид транспорта или хранение;

2.55[1]. проект раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитального строения (здания, сооружения) (далее, если

не предусмотрено иное, – проект раздела, слияния, вычленения) – технический документ, составляемый республиканской или территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее, если не предусмотрено иное, – организации по государственной регистрации) по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик, содержащий текстовое описание характеристик и графическое отображение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, подлежащих разделу или слиянию, капитального строения (здания, сооружения), из которого вычленяются изолированные помещения, машино-места (далее, если не предусмотрено иное, – первоначальное капитальное строение, изолированное помещение, машино-место), а также капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате раздела, слияния, или изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате вычленения, и иные сведения в соответствии с настоящей Инструкцией;

2.56. пристройка – часть строения, расположенная вне первоначального контура его капитальных наружных стен, как правило, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним либо иной пристройкой одну (или более) общую капитальную стену;

2.57. прихожая (передняя) – часть квартиры (одноквартирного жилого дома), имеющая непосредственный выход во вспомогательные помещения жилого дома либо на придомовую территорию, улицу и тому подобное;

2.58. приямок – углубление, устраиваемое в какой-либо части здания или сооружения в целях обеспечения свободного доступа к конструкциям и устройствам здания или сооружения или улучшения пространственной связи их с окружающей средой;

2.59. рампа – сооружение, предназначенное для производства погрузочно-разгрузочных работ, одной стороной примыкающее к стене строения, другой располагающееся вдоль подъездного пути;

2.60. садовый домик – капитальное строение (здание, сооружение), расположенное в садоводческом товариществе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания;

2.61. санитарный узел – санитарно-гигиеническое помещение, в котором размещаются ванна или душ, умывальник, унитаз, возможно биде и стиральная машина;

2.62. секция жилого здания – часть здания, где входы в жилые помещения организованы из одной лестничной клетки непосредственно или через коридор, при этом в многосекционных жилых домах секции здания отделены друг от друга глухими стенами или перегородками;

2.63. система инсталляции – встраиваемая в стену конструкция, служащая, как правило, для монтажа подвесной сантехники (умывальников, биде, унитазов и тому подобного);

2.64. склад – здание, сооружение, помещение, оборудованные для хранения сырья, материалов, изделий и тому подобного;

2.65. смежные помещения – помещения, которые непосредственно примыкают друг к другу и имеют общие стены (перегородки) и (или) перекрытия;

2.66. смотровая яма – полностью или частично заглубленное в землю сооружение для осмотра и ремонта транспортных средств, которое может быть отдельно стоящим или расположенным в гараже;

2.67. сооружение – объемная, высотная, плоскостная, линейная или комплексная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и иных потребительских функций;

2.68. стена – конструктивный элемент капитального строения (здания, сооружения), выполняющий функции либо вертикальной ограждающей, либо вертикальной ограждающей и несущей конструкций;

2.69. тамбур – проходное помещение при входе в капитальное строение (здание, сооружение), лестничную клетку или другие помещения, предназначенное для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов;

2.70. тепловая сеть – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для передачи тепловой энергии;

2.71. терраса – открытая наружная площадка, примыкающая к капитальному строению (зданию, сооружению), размещаемая над землей, как правило, в уровне пола первого этажа, или над нижерасположенным этажом, или на крыше;

2.72. технический паспорт – итоговый технический документ, составляемый по результатам технической инвентаризации недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – техническая инвентаризация) или проверки характеристик, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о составе, площади и других его характеристиках, инвентарный номер (при его наличии), адрес (местонахождение) и другие данные об объекте, созданном или измененном в соответствии с законодательством;

2.72[1]. технический чердак – технический этаж, расположенный в верхней части здания;

2.72[2]. техническое подполье – технический этаж, расположенный в уровне отметок подвального, цокольного или первого надземного этажа;

2.73. фасад – внешняя вертикальная поверхность капитального строения (здания, сооружения), образуемая наружной конструкцией, горизонтальными и вертикальными членениями, ритмом проемов (балконов, лоджий), архитектурными элементами, фактурой строительных и отделочных материалов, цветовым колоритом;

2.74. фонарь – специальная конструкция в покрытии здания, способная пропускать внутрь помещений лучистую энергию видимой части солнечного спектра и предназначенная для естественного освещения и аэрации;

2.75. фундамент – конструктивный элемент капитального строения (здания, сооружения), передающий нагрузку от капитального строения (здания, сооружения) на основание;

2.76. хозяйственная постройка – капитальное строение (здание, сооружение), которое по отношению к основному строению имеет второстепенное значение на земельном участке и является принадлежностью основного строения (сараи, бани, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые сооружения и иные подобные постройки);

2.77. холл – помещение, вид прихожей в квартире (одноквартирном жилом доме) или помещение обычно в общественных, административных зданиях, предназначенное для отдыха, ожидания;

2.78. чердак – пространство, заключенное между конструкцией крыши, перекрытием верхнего этажа здания и, как правило, наружными стенами;

2.78[1]. чердак теплый – чердак, в котором утеплитель расположен в пределах конструкции крыши над чердаком, при этом воздух, выходящий из вентиляционной системы здания и открыто проходящий через пространство чердака, используется в качестве дополнительного источника тепла для обогрева верхнего этажа в холодный период года;

2.78[2]. чердак холодный – чердак, в котором утеплитель над верхним этажом расположен в пределах его перекрытия;

2.79. эксплуатируемая кровля – специально оборудованная защитным слоем (рабочим настилом) кровля, рассчитанная на пребывание на ней людей, размещения оборудования, транспорта и тому подобное;

2.80. эркер – часть помещения, выходящая из плоскости фасада, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию;

2.80[1]. этаж – часть здания, ограниченная по высоте полом и перекрытием или полом и покрытием;

2.81. этажерка (в производственном здании) – каркасное многоярусное сооружение (без стен), свободно стоящее в здании или вне его и предназначенное для размещения и обслуживания технологического или другого оборудования;

2.82. этаж мансардный (мансарда) – этаж, расположенный в пространстве, образованном скатной крышей и, как правило, частью наружных стен, в котором помещения частично или полностью имеют наклонные потолки;

2.83. этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

2.84. этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

2.85. этаж технический – этаж, расположенный в нижней, верхней или в средней части здания, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций;

2.86. этаж цокольный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещений;

2.87. этажное сооружение – строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный (по мере необходимости и подземный) замкнутый объем (этаж), к числу которых относятся канализационные насосные станции, газораспределительные станции и тому подобные сооружения;

2.88. ячейка жилая общежития – жилая комната или группа жилых комнат, планировочно объединенных подсобными помещениями общего пользования.

ГЛАВА 2
ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3. Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся организацией по государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик (далее – объекты технической инвентаризации):

капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением капитальных строений (зданий, сооружений), которые в результате деятельности человека, износа, пожара, других стихийных бедствий или иного вредного воздействия находятся в аварийном состоянии либо грозят обвалом и (или) в которых отсутствуют конструктивные элементы, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления планов и определения технических характеристик (площадей, объемов и других характеристик) капитальных строений (далее – разрушенное (поврежденное) капитальное строение);

незавершенных законсервированных капитальных строений;

изолированных помещений, в том числе жилых;

машино-мест.

Объектом технической инвентаризации может также являться незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

Заказчиком проведения технической инвентаризации или проверки характеристик является собственник недвижимого имущества, обладатель иных прав в отношении недвижимого имущества, кандидат в правообладатели, наниматель жилого помещения,

организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, организация, осуществляющая оценку и реализацию недвижимого имущества, обращенного в доход государства, заказчик строительства, застройщик, товарищество собственников, организация застройщиков, лицо, которому предоставляется земельный участок на основании решения о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, местный исполнительный и распорядительный орган (далее – исполком), судебный исполнитель.

В соответствии со статьей 21 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» авторизованный посредник имеет право оказывать гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам услуги, связанные с технической инвентаризацией (проверкой характеристик) недвижимого имущества, присвоением, изменением, прекращением существования адресов недвижимого имущества посредством электронного взаимодействия с организациями по государственной регистрации.

4. Для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходима совокупность следующих признаков:

здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации, если иное не установлено законодательством;

здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений – основания сооружения или являются подземными;

здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до 1 января 1992 г., а также садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества для этих целей) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с законодательством;

здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, решению о разрешении строительства или решению об изъятии и предоставлении земельного участка государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией;

здание, сооружение невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, то есть если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

В случае возникновения сомнений при отнесении здания, сооружения к капитальному строению организация по государственной регистрации, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом об отнесении здания, сооружения к капитальному строению в соответствующий исполком.

5. Техническая инвентаризация и проверка характеристик осуществляются по заказу на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик (далее, если не указано иное, – заказ на выполнение работ), поданному заказчиком:

в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся на территории регистрационного округа, – территориальной организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность по месту нахождения объектов недвижимого имущества, или республиканской организацией по государственной регистрации либо по согласованию с такой территориальной организацией по государственной регистрации или поручению республиканской организации по государственной регистрации, иной организацией по государственной регистрации на договорной основе. Организации по государственной регистрации при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик для осуществления отдельных видов работ, за исключением составления итоговых технических документов (технических паспортов, ведомостей

технических характеристик, актов о гибели (уничтожении) объектов недвижимого имущества и иных технических документов, подготовленных на основании заказа на выполнение работ), могут привлекать на договорной основе организации, подчиненные Государственному комитету по имуществу;

в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории более чем одного регистрационного округа, – республиканской организацией по государственной регистрации либо территориальной организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность по месту нахождения части объекта недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, по указанию республиканской организации по государственной регистрации;

в отношении производственно-технологических комплексов – республиканской организацией по государственной регистрации.

6. Если техническая инвентаризация или проверка характеристик объекта недвижимого имущества проводилась организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность не по месту нахождения объекта недвижимого имущества, то сформированное по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик инвентарное дело на такой объект недвижимого имущества, а также составленные в электронном виде иные материалы подлежат передаче в территориальную организацию по государственной регистрации, осуществляющую деятельность по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Инвентарные дела на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более чем одного регистрационного округа, подлежат передаче в республиканскую организацию по государственной регистрации.

7. Технической инвентаризации подлежат вновь созданные либо образованные в результате реконструкции объекты недвижимого имущества, а также объекты недвижимого имущества, техническая инвентаризация которых не проводилась.

При изменении технических характеристик объекта недвижимого имущества в результате надстройки, пристройки, перестройки объекта недвижимого имущества, гибели или уничтожения его части, изменении назначения объекта недвижимого имущества, его частей (включая отдельные помещения) и (или) его принадлежностей, а также при строительстве или сносе принадлежностей объекта недвижимого имущества собственник, обладатель иных прав на объект недвижимого имущества обращаются в организацию по государственной регистрации с заказом на выполнение работ по проверке характеристик недвижимого имущества. В случае совершения сделки с таким объектом без проведения в установленном порядке его проверки характеристик и государственной регистрации изменения недвижимого имущества указанные лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

Проверке характеристик подлежат капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, в которых расположены машино-места, если при ранее проведенной технической инвентаризации или проверке характеристик не проводились измерение машино-мест и другие работы, необходимые для составления итоговых технических документов на машино-места.

Если после проведения технической инвентаризации или предыдущей проверки характеристик капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места прошло более одного года, то перед заключением договора на составление проектов раздела, слияния, вычленения должна быть проведена проверка характеристик такого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места.

8. Проверка характеристик проводится на основании материалов инвентарных дел.

ГЛАВА 3
ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫМ

ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК

9. Прием заказа на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ, производится с использованием программно-технических средств сотрудником организации по государственной регистрации, уполномоченным на прием и рассмотрение заказов на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ.

При подаче заказа на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ, заказчиком (представителем заказчика) предъявляется документ, удостоверяющий личность (за исключением случая, предусмотренного частью первой пункта 16 настоящей Инструкции).

10. Заказ на выполнение работ должен содержать:

сведения о заказчике (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), идентификационный номер, место жительства физического лица; полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо индивидуального предпринимателя, учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя, место нахождения юридического лица либо место жительства индивидуального предпринимателя), включая контактную информацию (номер телефона и (или) адрес электронной почты);

адрес (местонахождение), назначение и (или) наименование объекта недвижимого имущества;

вид работ, которые просит выполнить заказчик;

обязательство по обеспечению доступа на объект недвижимого имущества и (или) безопасных условий производства работ на нем для специалистов организации по государственной регистрации;

обязательство об оплате выполненных работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества;

перечень документов, представленных заказчиком.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проверке характеристик недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, в нем дополнительно к сведениям, указанным в части первой настоящего пункта, указываются:

состав обследуемой части объекта недвижимого имущества (помещения и принадлежности капитального строения (здания, сооружения), которыми владеет и пользуется заказчик), в отношении которой будет проводиться проверка характеристик, либо сведения о том, что проверка характеристик будет проводиться в отношении всего объекта недвижимого имущества;

сведения о наличии документа, определяющего порядок владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, либо о наличии соглашения о порядке владения и пользования этим имуществом, не оформленного в письменной форме;

сведения о наличии или отсутствии споров по порядку владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

В заказе на выполнение работ должна содержаться информация о том, что последующее внесение изменений в документы реестра характеристик в связи с изменением характеристик объекта недвижимого имущества, в том числе после изменения сведений о внутренней отделке помещений, осуществляется только при проведении проверки характеристик объекта недвижимого имущества в порядке, установленном настоящей Инструкцией, за исключением случаев изменения данных о наименовании, годе постройки, годе реконструкции, дате приемки в эксплуатацию адресе (местонахождении) объекта недвижимого имущества.

В заказе на выполнение работ могут быть отражены полномочия на получение итогового технического документа иным лицом.

11. В случае подачи заказа на выполнение работ кандидатом в правообладатели, нанимателем жилого помещения в этом заказе дополнительно к сведениям, указанным в пункте 10 настоящей Инструкции, заказчик указывает, на каких основаниях он является кандидатом в правообладатели, нанимателем жилого помещения соответствующего объекта недвижимого имущества.

Если при подаче заказа на выполнение работ по проверке характеристик заказчиком не представлен технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества, то в этом заказе заказчик указывает, по какой причине не представлен технический паспорт.

В заказе на выполнение работ могут быть указаны иные сведения, необходимые для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик, в том числе о наличии самовольного строительства, о произведенных после последнего обследования данного объекта реконструкциях, перепланировках и иных изменениях объекта недвижимого имущества, о количестве экземпляров итоговых технических документов.

Заказчик гарантирует достоверность сведений, указанных в заказе.

12. Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик граждане представляют в организацию по государственной регистрации:

документ, подтверждающий полномочия на подписание заказа и (или) документов к нему на выполнение работ, – в случае его подписания представителем гражданина;

документы (сведения), подтверждающие внесение оплаты (аванса) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик, составление и выдачу итогового технического документа.

13. В зависимости от вида и назначения объекта недвижимого имущества, способа его возведения или изменения, работ, которые просит выполнить заказчик, граждане в дополнение к документам, указанным в пункте 12 настоящей Инструкции, представляют следующие документы (при их наличии):

разрешительную документацию на строительство – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ объекта недвижимого имущества, за исключением случаев самовольного строительства, а также когда получение разрешительной документации не является обязательным;

утвержденную и согласованную проектную документацию либо откорректированную проектную документацию, если в проект были внесены изменения, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ, за исключением случаев самовольного строительства, а также когда разработка проектной документации не является обязательной;

акт о консервации объекта незавершенного строительства либо акт проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка – при выполнении работ в отношении незавершенного законсервированного капитального строения;

справку гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива, подписанную его председателем, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена кооператива о соответствии размещения гаража проекту организации и застройки – при выполнении работ в отношении эксплуатируемого гаража, расположенного в соответствующем гаражном или гаражно-потребительском кооперативе;

справку садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанную его председателем, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена товарищества или кооператива о соответствии размещения садового домика либо дачи проекту организации и застройки – при выполнении работ в отношении садового домика, расположенного в соответствующем садоводческом товариществе, либо эксплуатируемой дачи;

решение о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке либо решение о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме – в случае выполнения работ в отношении объектов недвижимого имущества, созданных или измененных в результате самовольного строительства;

решение о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения) по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, установленной в приложении к постановлению Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 (далее – единая классификация назначения объектов недвижимого имущества), – в случае проведения технической инвентаризации эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. объектов недвижимого имущества, за исключением случаев представления документов, указанных в абзацах пятом, шестом, шестнадцатом, восемнадцатом настоящей части;

согласование (разрешение) на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения – при выполнении работ в отношении жилых помещений или нежилых помещений, расположенных в жилых домах, – в случае перепланировки и (или) переустройства таких помещений;

акт разграничения балансовой принадлежности сооружения и эксплуатационной ответственности сторон – при проведении технической инвентаризации (проверки характеристик) линейных сооружений;

технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение, машино-место – при проведении проверки характеристик;

документ, определяющий порядок владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, – в случае проведения работ по проверке характеристик части объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности;

решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения (далее – решение об утверждении акта приемки) или решение исполкома о приемке в эксплуатацию – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ объекта недвижимого имущества, за исключением случаев самовольного строительства, а также когда приемка в эксплуатацию в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не является обязательной;

договор аренды или безвозмездного пользования объекта технической инвентаризации – в случае выполнения работ в соответствии с пунктом 41^1 настоящей Инструкции;

решение общего собрания участников совместного домовладения об уменьшении размера общего имущества совместного домовладения – в случае включения части общего имущества совместного домовладения в состав изолированного помещения, машино-места;

свидетельство о праве на наследство или свидетельство о праве собственности на садовый домик либо гараж, нажитые супругами в период брака, выданные в соответствии с постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2010 г. № 129/80 «О некоторых вопросах подтверждения права собственности на садовые домики, гаражи», – в случае выполнения работ по технической инвентаризации унаследованных

садовых домиков или гаражей, возведенных до 8 мая 2003 г., не зарегистрированных в территориальной организации по государственной регистрации;

справку исполкома, подтверждающую внесение в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г. сведений об одноквартирном, блокированном жилом доме с хозяйственными и иными постройками или без них, квартире в блокированном жилом доме, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г., или справку исполкома, подтверждающую эксплуатацию до 8 мая 2003 г. одноквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в сельской местности и возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину в соответствии с законодательством об охране и использовании земель (если такие дом, квартира не внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета), – в случае выполнения работ по технической инвентаризации эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. одноквартирных, блокированных жилых домов с хозяйственными и иными постройками или без них, квартир в блокированном жилом доме, расположенных в сельской местности;

решение исполкома или иной документ, в соответствии с которым осуществлено возведение индивидуального гаража, – при технической инвентаризации индивидуальных гаражей, расположенных в гаражных массивах, или внутридворовых индивидуальных гаражей;

документы, содержащие сведения о выделении очередей строительства и (или) пусковых комплексов, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ объекта недвижимого имущества при разделе такого объекта на очереди строительства и (или) пусковые комплексы;

паспорт застройщика – при возведении или реконструкции в упрощенном порядке одноквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельных участках, предоставленных для строительства и (или) обслуживания одноквартирных жилых домов в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска);

решение о переводе жилого помещения в нежилое (нежилого помещения в жилое) – в случае осуществления перевода жилых помещений в нежилые (нежилых помещений в жилые);

решение собственника капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, согласованное с исполкомом – при изменении наименований помещений объекта технической инвентаризации без проведения строительно-монтажных работ и без изменения его назначения.

Гражданин вправе предоставить в организацию по государственной регистрации дополнительно другие документы в отношении объекта технической инвентаризации.

В целях уточнения сведений об объекте технической инвентаризации организация по государственной регистрации вправе запросить у гражданина дополнительные документы в отношении объекта технической инвентаризации.

14. Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик юридические лица и индивидуальные предприниматели представляют в организацию по государственной регистрации:

документы, подтверждающие государственную регистрацию индивидуального предпринимателя, юридического лица;

выписку из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса организации в соответствии с законодательством страны ее происхождения, датированную не ранее одного года до дня подачи заказа на выполнение работ, – если заказчиком является организация-нерезидент;

документ, подтверждающий полномочия на подписание заказа и (или) документов к нему на выполнение работ (доверенность, приказ, решение, иной документ);

15. В зависимости от вида и назначения объекта недвижимого имущества, способа его возведения или изменения, работ, которые просит выполнить заказчик, юридические лица и индивидуальные предприниматели в дополнение к документам, указанным в пункте 14 настоящей Инструкции, представляют следующие документы (при их наличии):

разрешительную документацию на строительство – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ объекта недвижимого имущества, за исключением случаев самовольного строительства, а также когда получение разрешительной документации не является обязательным;

утвержденную и согласованную проектную документацию либо откорректированную проектную документацию, если в проект были внесены изменения, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ, за исключением случаев самовольного строительства, а также когда разработка проектной документации не является обязательной;

проектную документацию, утвержденную в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, содержащую информацию о количестве и площади машино-мест, – при проведении работ в отношении капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, в котором расположены машино-места;

чертежи, состав и объем которых определен заказчиком (застройщиком), либо эскизный проект, согласованный руководителем структурного подразделения исполкома базового территориального уровня, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, включая территории районов в городе (далее – эскизный проект), – при проведении работ в отношении объектов, строительство которых осуществлялось в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46 «Об особенностях строительства и приемки в эксплуатацию» (далее – Указ № 46);

акт о консервации объекта незавершенного строительства – при выполнении работ в отношении незавершенного законсервированного капитального строения;

решение о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке либо решение о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме – в случае выполнения работ в отношении объектов недвижимого имущества, созданных или измененных в результате самовольного строительства;

решение о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества или справку, подписанную руководителем юридического лица, претендующего на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), либо претендующим на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения) индивидуальным предпринимателем, содержащую информацию о том, что капитальное строение (здание, сооружение) эксплуатировалось до 8 мая 2003 г., не является самовольной постройкой и по результатам последних проверок замечания органов государственного надзора по нему отсутствуют, а также о назначении капитального строения (здания, сооружения), по которому оно фактически используется (использовалось ранее, если на момент подачи заказа на выполнение работ капитальное строение не используется) (далее – справка в отношении эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения)), – в случае проведения

технической инвентаризации эксплуатируемых объектов недвижимого имущества. Наряду с руководителем указанная справка может быть подписана лицом, исполняющим его обязанности, либо иным уполномоченным лицом – при условии представления соответствующего подтверждающего документа;

согласование (разрешение) на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения – при выполнении работ в отношении жилых помещений или нежилых помещений, расположенных в жилых домах, в случае перепланировки и (или) переустройства таких помещений;

акт разграничения балансовой принадлежности сооружения и эксплуатационной ответственности сторон – при проведении технической инвентаризации (проверки характеристик) линейных сооружений;

справку о распределении изолированных помещений между кандидатами в правообладатели – для объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществлялось заказчиком (застройщиком) по договору (договорам) о создании объекта долевого строительства;

справку о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества, подписанную руководителем (наряду с руководителем указанная справка может быть подписана лицом, исполняющим его обязанности, либо иным уполномоченным лицом – при условии представления соответствующего подтверждающего документа) и главным бухгалтером (бухгалтером либо иным лицом, осуществляющим в соответствии с законодательством ведение бухгалтерского учета) юридического лица, либо подписанную руководителем (наряду с руководителем указанная справка может быть подписана лицом, исполняющим его обязанности, либо иным уполномоченным лицом – при условии представления соответствующего подтверждающего документа) и бухгалтером (иным лицом, осуществляющим в соответствии с законодательством ведение бухгалтерского учета) обособленного структурного подразделения юридического лица, содержащую сведения о годе постройки объекта недвижимого имущества (далее – справка о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества);

материалы геодезической контрольно-исполнительной съемки (план линейного плоскостного сооружения, исполнительный чертеж, план результатов исполнительной съемки с указанием поворотных и характерных точек, каталог координат поворотных и характерных точек линейного плоскостного сооружения с указанием расстояния между ними) – при выполнении работ в отношении линейных плоскостных сооружений (в случае проведения технической инвентаризации или проверки характеристик вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, ремонта объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства);

технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение, машино-место – при проведении проверки характеристик;

документ, определяющий порядок владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, – в случае проведения работ по проверке характеристик части объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности;

решение общего собрания участников совместного домовладения об уменьшении размера общего имущества совместного домовладения – в случае включения части общего имущества совместного домовладения в состав изолированного помещения, машино-места;

решение об утверждении акта приемки или решение исполкома о приемке в эксплуатацию – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) объекта недвижимого имущества, за исключением случаев самовольного строительства,

а также когда приемка в эксплуатацию в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не является обязательной;

договор аренды или безвозмездного пользования объекта технической инвентаризации – в случае выполнения работ в соответствии с пунктом 41^1 настоящей Инструкции;

документы, содержащие сведения о выделении очередей строительства и (или) пусковых комплексов, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ объекта недвижимого имущества при разделе такого объекта на очереди строительства и (или) пусковые комплексы;

паспорт застройщика – при возведении или реконструкции юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями в упрощенном порядке одноквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельных участках, предоставленных для строительства и (или) обслуживания одноквартирных жилых домов в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска);

решение о переводе жилого помещения в нежилое (нежилого помещения в жилое) – в случае осуществления перевода жилых помещений в нежилые (нежилых помещений в жилые);

решение о возможности использования воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 10 киловольт и трансформаторных подстанций 0,4/10 киловольт по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества – при технической инвентаризации воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 10 киловольт и трансформаторных подстанций 0,4/10 киловольт садоводческих товариществ, передаваемых в собственность Республики Беларусь;

решение собственника капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, лица, которому капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, об изменении наименований помещений, согласованное с исполкомом, – при изменении наименований помещений объекта технической инвентаризации без проведения строительно-монтажных работ и без изменения его назначения.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе предоставить в организацию по государственной регистрации дополнительно другие документы в отношении объекта технической инвентаризации.

В целях уточнения сведений об объекте технической инвентаризации организация по государственной регистрации вправе запросить у юридического лица или индивидуального предпринимателя дополнительные документы в отношении объекта технической инвентаризации.

16. Заказ на выполнение работ и документы, предусмотренные пунктами 12–15 настоящей Инструкции, могут быть поданы в организацию по государственной регистрации в электронной форме посредством электронной почты. Форма заказа на выполнение работ в электронной форме размещается на официальных сайтах соответствующих организаций по государственной регистрации.

Документы, предусмотренные пунктами 12–15 и частью второй пункта 90 настоящей Инструкции, а также заполненная и подписанная заказчиком форма заказа на выполнение работ могут быть переданы в организацию по государственной регистрации, определенную пунктом 5 настоящей Инструкции, в виде электронного документа, электронной копии документа на бумажном носителе уполномоченным лицом иной организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения по месту обращения заказчика на основании договора о возмездном оказании услуг,

заключаемого между данной организацией по государственной регистрации и заказчиком, на оформление документов и их передачу (далее – договор на передачу документов). Оригинал заказа на выполнение работ передается в организацию по регистрации, выполняющую работы по этому заказу.

В заказе на выполнение работ может содержаться просьба о получении итоговой технической документации, копии итоговой технической документации лично в помещении организации по государственной регистрации, с которой заказчик заключил договор на передачу документов.

Документы, предусмотренные пунктами 12–15 настоящей Инструкции, представляются в виде электронного документа или электронных копий документа на бумажном носителе и должны быть подписаны электронной цифровой подписью с использованием личного ключа, сертификат открытого ключа проверки электронной цифровой подписи которого издан республиканским удостоверяющим центром Государственной системы управления открытыми ключами проверки электронной цифровой подписи Республики Беларусь.

Датой подачи заказа на выполнение работ в электронной форме является дата его поступления в организацию по государственной регистрации. При поступлении такого заказа в нерабочий день датой его подачи является первый следующий за ним рабочий день.

Субъекты информационных отношений при организации и осуществлении для целей настоящей Инструкции электронного информационного взаимодействия обеспечивают выполнение требований законодательства об информации, информатизации и защите информации.

Несоблюдение установленных настоящей Инструкцией и иными актами законодательства требований к порядку и особенностям подачи заказа на выполнение работ в электронной форме является основанием для отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ.

Лица, составившие и (или) представившие документы, обеспечивают достоверность сведений, указанных в представленных документах.

Работы по технической инвентаризации или проверке характеристик выполняются за плату, произведенную на расчетный счет организации по государственной регистрации, выполняющей работы по соответствующему заказу. Сведения о расчетных счетах организаций по государственной регистрации либо ссылки на официальные сайты организаций по государственной регистрации в глобальной компьютерной сети Интернет, содержащие такую информацию, размещаются на официальном сайте республиканской организации по государственной регистрации в глобальной компьютерной сети Интернет.

ГЛАВА 4
ОСНОВАНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК

17. Регистратор организации по государственной регистрации имеет право назначить техническую инвентаризацию или проверку характеристик с целью установления (уточнения) сведений о наличии, местонахождении, составе, состоянии, площади и других характеристиках недвижимого имущества, необходимых для совершения регистрационных действий.

18. Назначение регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик производится в следующем порядке:

принятие решения о назначении технической инвентаризации или проверки характеристик;

приостановление совершения регистрационных действий на срок не более одного месяца;

уведомление лица, обратившегося за совершением регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, о приостановлении совершения регистрационных действий в соответствии с

пунктом 4 статьи 39 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и необходимости проведения технической инвентаризации или проверки характеристик и подачи заказа на выполнение этих работ.

19. Проведение технической инвентаризации и проверки характеристик предусматривает:

принятие уполномоченными лицами организации по государственной регистрации заказа на выполнение работ и документов, предусмотренных настоящей Инструкцией, и заключение на основании заказа договора на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик (далее, если не предусмотрено иное, – договор на выполнение работ);

оплату работ или внесение аванса заказчиком;

сообщение заказчику даты проведения обследования (измерений) недвижимого имущества, а также срока выдачи итогового технического документа;

выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик;

внесение информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик;

приемку выполненных работ и выдачу итоговых технических документов заказчику или регистратору.

20. Техническая инвентаризация и проверка характеристик осуществляются за счет средств заказчика, если иное не установлено законодательными актами.

21. В случае подачи заказа о проведении технической инвентаризации вновь построенного в соответствии с законодательством многоквартирного жилого дома техническая инвентаризация принадлежностей такого жилого дома (хозяйственных построек, элементов благоустройства территории и т.п.) не проводится. Эта норма не распространяется на:

многоквартирные жилые дома, построенные по государственному заказу;

многоквартирные жилые дома, для строительства и обслуживания которых на момент проведения их технической инвентаризации был предоставлен земельный участок, зарегистрированный в установленном порядке.

В случае подачи заказа о проведении технической инвентаризации принадлежностей и элементов благоустройства территории с целью их включения в состав многоквартирного жилого дома, зарегистрированного в установленном порядке после 20 сентября 2014 г. (за исключением многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), обследованию подлежат только принадлежности и элементы благоустройства территории.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик многоквартирного жилого дома обследованию подлежат только вспомогательные помещения жилого дома.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик общежития обследованию подлежат помещения бытового и общественного назначения, вспомогательные помещения общежития.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик объекта недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности, порядок владения и пользования которым установлен, обследованию подлежит только часть объекта недвижимого имущества, которой владеет и пользуется заказчик (один из участников долевой собственности), если остальные участники долевой собственности не дают согласия на проведение проверки характеристик в отношении частей объекта недвижимого имущества, находящихся в их владении и пользовании.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик арендуемой (переданной в безвозмездное пользование) части капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения обследованию подлежит только арендуемая (переданная в безвозмездное пользование) часть капитального строения

(здания, сооружения), изолированного помещения, часть капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, переданная в безвозмездное пользование.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик части капитального строения (здания, сооружения), в которой расположены машино-места, для целей последующего составления технических паспортов на машино-места обследованию подлежит только часть капитального строения (здания, сооружения), в которой расположены машино-места.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик линейного сооружения, реконструированного или отремонтированного в установленном порядке, обязательному обследованию подлежит только измененная в результате реконструкции или ремонта часть сооружения. При этом заказчик вправе обратиться за проведением проверки характеристик всего сооружения.

22. Проверка характеристик не проводится:

при государственной регистрации прекращения прав на многоквартирный жилой дом в случае отчуждения правообладателем дома всех квартир в нем;

при государственной регистрации сделки и (или) перехода права на ранее зарегистрированное в соответствии с законодательством капитальное строение (здание, сооружение), находившееся в государственной собственности и неэффективно используемое, если в договоре или решении о безвозмездной передаче указано, что капитальное строение (здание, сооружение) приобретается для использования приобретателем после его реконструкции или реставрации;

при государственной регистрации сделки и (или) перехода права на ранее зарегистрированное в соответствии с законодательством капитальное строение (здание, сооружение), которое находится в состоянии реконструкции или реставрации, проводимых в соответствии с законодательством;

при государственной регистрации сделки и (или) перехода права на ранее зарегистрированное в соответствии с законодательством капитальное строение (здание, сооружение), подлежащее сносу в порядке, установленном законодательством;

при государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения (одноквартирного жилого дома либо жилого помещения в таком доме, жилого помещения в блокированном жилом доме, жилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного жилого дома) на основании изменения его назначения в связи с принятием решения о переводе жилого помещения в нежилое в случае составления технического паспорта на этот объект недвижимого имущества для целей его последующей перепланировки или реконструкции.

ГЛАВА 5
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРИЕМЕ ДОКУМЕНТОВ, ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ, ОТКАЗА В ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ИЛИ ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК

23. Организация по государственной регистрации отказывает в приеме документов, представленных для выполнения работ, если:

заказ на выполнение работ и (или) документы, представленные для выполнения работ, поданы ненадлежащим лицом;

представлены не все документы, указанные в пунктах 10, 12 и 14 настоящей Инструкции, необходимые для выполнения работ;

содержание документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик, не согласуется между собой;

указанные в заказе на выполнение работ объекты не подлежат технической инвентаризации или проверке характеристик в соответствии с законодательством;

указанные в заказе на выполнение работ объекты недвижимого имущества подлежат технической инвентаризации или проверке характеристик в другой организации по

государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 5 настоящей Инструкции.

В случае отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик, представленные документы возвращаются заказчику. Заказчик письменно информируется об основаниях отказа, а также порядке обжалования отказа. Письмо (электронная копия письма на бумажном носителе) организации по государственной регистрации об отказе в приеме документов помещается в инвентарное дело.

24. Организация по государственной регистрации имеет право приостановить выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик:

если заказчиком не обеспечены доступ на объект недвижимого имущества и (или) безопасные условия проведения работ на нем для специалистов по технической инвентаризации, – на срок до одного месяца;

если организацией по государственной регистрации направлен запрос в исполком либо в иные органы или организации с целью получения соответствующих разъяснений в отношении объектов недвижимого имущества, по которым выполняются работы по технической инвентаризации или проверке характеристик, – до получения ответа на запрос, но не более чем на один месяц;

по письменному заявлению заказчика – на срок, указанный в заявлении.

В случае назначения регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик срок приостановления выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик должен увязываться со сроком, на который регистратор приостановил совершение регистрационных действий.

Организация по государственной регистрации обязана в течение трех рабочих дней с момента принятия решения о приостановлении выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик письменно или под роспись при личном обращении проинформировать лицо, подавшее заказ на выполнение работ, о приостановлении выполнения работ с указанием срока и оснований приостановления, а также порядка обжалования приостановления, за исключением случаев приостановления выполнения работ по письменному заявлению заказчика. Письмо (электронная копия письма на бумажном носителе) организации по государственной регистрации или письменное заявление заказчика (электронная копия заявления на бумажном носителе) о приостановлении работ помещается в инвентарное дело.

После устранения причины приостановления выполнения работ организация по государственной регистрации обязана возобновить выполнение работ.

25. Организация по государственной регистрации отказывает в выполнении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик в случаях, если:

обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ;

в сроки, указанные в пункте 24 настоящей Инструкции, не устранены причины приостановления проведения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик;

в течение семи рабочих дней после заключения договора на выполнение работ в организацию по государственной регистрации не поступила оплата (аванс) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик (если иное не предусмотрено договором);

в капитальном строении (здании, сооружении) или изолированном помещении не установлены конструктивные элементы, предусмотренные проектной документацией, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления поэтажных планов, или подсчета площадей, или определения объемов капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения;

в капитальном строении (здании, сооружении), изолированном помещении, в которых расположены машино-места, отсутствуют контуры машино-мест, закрепленные разметкой или иными ограждающими конструкциями (допускается не обозначать на местности одну из сторон контура машино-места, предназначенную для заезда-выезда транспортного средства), и соответствующие номера машино-мест;

содержание документов, представленных и (или) запрошенных для выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик, не согласуется между собой;

в результате проведения работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) объекта установлено отсутствие у него признаков, указанных в абзацах третьем и (или) шестом части первой пункта 4 настоящей Инструкции.

Если был подан заказ на составление технического паспорта на объект недвижимого имущества без проведения проверки его характеристик, то при наличии оснований для составления ведомости технических характеристик на этот объект и отсутствии волеизъявления заказчика на ее получение организация по государственной регистрации отказывает в составлении технического паспорта на него.

Организация по государственной регистрации отказывает в выполнении работ по составлению итогового технического документа без проведения технической инвентаризации (проверки характеристик) в случае, если составление итоговых технических документов возможно только по результатам технической инвентаризации (проверки характеристик).

Организация по государственной регистрации обязана в течение трех рабочих дней с момента принятия решения об отказе в выполнении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик письменно или под роспись при личном обращении проинформировать заказчика об этом с указанием основания отказа, а также порядка обжалования отказа. Письмо (электронная копия письма на бумажном носителе) организации по государственной регистрации об отказе в выполнении работ помещается в инвентарное дело.

26. Лицо, подавшее заказ на выполнение работ, вправе отозвать или приостановить выполнение работ по своему заказу, уведомив об этом в письменной форме организацию по государственной регистрации, оплатив при этом фактически понесенные расходы организацией по государственной регистрации. Письмо (электронная копия письма на бумажном носителе) заказчика помещается в инвентарное дело.

В случае отказа в выполнении работ или при приостановлении выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик заказчик оплачивает расходы, фактически понесенные организацией по государственной регистрации.

27. Исключен.

ГЛАВА 6
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ВЕДОМОСТЕЙ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

28. По результатам проведения технической инвентаризации или проверки характеристик технические паспорта на объекты недвижимого имущества не составляются, а заказчикам выдаются ведомости технических характеристик на эти объекты:

при отсутствии решения об утверждении акта приемки или решения исполкома о приемке в эксплуатацию (за исключением случаев, когда приемка в эксплуатацию в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не является обязательной);

при отсутствии разрешительной документации на строительство (за исключением случаев, когда получение разрешительной документации не является обязательным);

при отсутствии согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения (в отношении жилых помещений или нежилых помещений, расположенных в жилых домах, в случае перепланировки и (или) переустройства таких помещений);

в случае выявления при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик признаков самовольного строительства или несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества данным реестра характеристик (инвентарного дела на объект недвижимого имущества) и отсутствии решения о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке либо решения о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме;

при технической инвентаризации унаследованных садовых домиков или гаражей, возведенных до 8 мая 2003 г., не зарегистрированных в территориальной организации по государственной регистрации, и непредставлении свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на садовый домик либо гараж, нажитые супругами в период брака, выданных в соответствии с постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2010 г. № 129/80, или решения о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

при отсутствии утвержденной и согласованной проектной документации (за исключением случаев, когда разработка проектной документации не является обязательной);

при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик объектов, строительство которых осуществлялось в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 46, и непредставлении чертежей, состав и объем которых определен заказчиком (застройщиком), либо эскизного проекта;

при отсутствии решения собственника капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, лица, которому капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, об изменении наименований помещений, согласованного с исполкомом, – при изменении наименований помещений объекта технической инвентаризации без проведения строительно-монтажных работ и без изменения его назначения;

при проведении технической инвентаризации эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места и непредставлении решения о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества или справки в отношении эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения);

при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик садовых домиков либо эксплуатируемых дач и непредставлении справки садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанной его председателем, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена товарищества или кооператива о соответствии размещения садового домика либо дачи проекту организации и застройки или решения о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения) по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых гаражей и непредставлении гражданином справки гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива, подписанной его председателем, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена кооператива о соответствии размещения гаража проекту организации и застройки или решения о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения),

изолированного помещения, машино-места по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

при обнаружении при технической инвентаризации или проверке характеристик несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества проектной документации (за исключением наличия согласования разработчика проектной документации прокладки подземных инженерных сетей с отклонениями от проектных решений и решения об утверждении акта приемки в эксплуатацию подземной инженерной сети, построенной (проложенной) с отклонением от проектной документации) и в случае, когда на запрос организации по государственной регистрации в течение одного месяца не получен ответ исполкома о допустимости выявленных отступлений от проектной документации;

при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, квартир в блокированном жилом доме** (за исключением вновь построенных многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу, или сооружений, являющихся подземными, или наземных частей таких сооружений, расположенных на землях общего пользования, а также в иных случаях, установленных законодательством об охране и использовании земель, когда не требуется изъятие и предоставление земельных участков для строительства и (или) обслуживания объектов недвижимого имущества), в отношении которых в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр) отсутствуют сведения о земельных участках, на которых они расположены, предоставленных для их строительства и (или) обслуживания;

** Если в регистре отсутствуют сведения о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания блокированного жилого дома, в котором находится квартира (кроме случая, указанного в части третьей пункта 236 настоящей Инструкции).

при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. одноквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме и непредставлении справки исполкома, подтверждающей внесение в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполкома до 8 мая 2003 г. сведений о таком доме, квартире, или справки исполкома, подтверждающей эксплуатацию до 8 мая 2003 г. одноквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в сельской местности и возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину в соответствии с законодательством об охране и использовании земель;

в случае отсутствия решения исполкома или иного документа, в соответствии с которым осуществлено возведение индивидуального гаража, – при технической инвентаризации индивидуальных гаражей, расположенных в гаражных массивах, или внутридворовых индивидуальных гаражей;

при отсутствии решения общего собрания участников совместного домовладения об уменьшении размера общего имущества совместного домовладения – в случае включения части общего имущества совместного домовладения в состав изолированного помещения, машино-места;

при отсутствии документов, содержащих сведения о выделении очередей строительства и (или) пусковых комплексов, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонта, ремонтно-реставрационных работ объекта недвижимого имущества при разделе такого объекта на очереди строительства и (или) пусковые комплексы;

если в отношении не завершенных строительством капитальных строений не представлен акт о консервации объекта незавершенного строительства либо акт проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка. При этом в названии ведомости технических характеристик указываются слова «на незавершенное незаконсервированное капитальное строение»;

при отсутствии паспорта застройщика – при возведении или реконструкции юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями в упрощенном порядке одноквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска);

при отсутствии паспорта застройщика – при возведении или реконструкции гражданином в упрощенном порядке одноквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска);

при проведении технической инвентаризации воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 10 киловольт и трансформаторных подстанций 0,4/10 киловольт садоводческих товариществ, передаваемых в собственность Республики Беларусь, и отсутствии решения о возможности использования воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 10 киловольт и трансформаторных подстанций 0,4/10 киловольт по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества.

29. Если в представленной заказчиком документации отсутствуют сведения о назначении объекта недвижимого имущества, то для составления технического паспорта на такой объект недвижимого имущества дополнительно должно быть представлено в организацию по государственной регистрации решение исполкома, определяющего (изменяющего) назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, или решение другого органа, имеющего полномочия определять (изменять) назначение объектов недвижимого имущества.

ГЛАВА 7
ОБЩИЙ ПОРЯДОК И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК

30. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик состоит из следующих видов работ:

30.1. организационные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, которые включают:

прием заказа на выполнение работ и соответствующих документов;

определение состава работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

определение предварительных объема, стоимости и срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

заключение договора на выполнение работ;

проверку поступления в организацию по государственной регистрации оплаты (аванса) или наступления иных условий для начала выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

определение регистрационных округов, на территории которых находится объект технической инвентаризации, и установление возможности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик организацией по государственной регистрации с учетом требований пункта 5 настоящей Инструкции (при необходимости);

определение способа формирования объекта недвижимого имущества;

иные необходимые мероприятия и работы;

30.2. подготовительные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, которые включают:

определение состава специалистов по технической инвентаризации, выполняющих работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик (далее – исполнитель), и поручение им работы, проведение инструктажа (при необходимости);

истребование (запрос) непредставленных документов, необходимых для выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик (при необходимости);

изучение полученной и собранной документации, описывающей объекты недвижимого имущества (разрешительной документации, проектной документации, исполнительной документации, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта, иной документации), которая будет использована при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

изучение документов и данных реестра характеристик на аналогичные объекты недвижимого имущества (при необходимости);

изучение документов и данных реестра характеристик на объект недвижимого имущества (при проведении его проверки характеристик);

составление графика выполнения работ (при необходимости);

получение топографических материалов, координат и кроки пунктов геодезической сети (при необходимости);

подготовку основы абрисов;

согласование с заказчиком времени проведения полевых работ;

оформление документов, необходимых для проведения полевых работ (при необходимости);

проверку приборов, инструментов и оборудования, используемых при полевых работах;

определение составных и конструктивных элементов сооружения и перечня технических характеристик, подлежащих описанию в документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик, к которой относятся итоговые технические документы, графические приложения (ситуационные планы, поэтажные планы, планы изолированных помещений и иные графические материалы), вспомогательные приложения (фотоприложения и иные приложения) и документы инвентарного дела (абрисы, акты обследований, формы инвентарных дел и другие документы, включенные в состав инвентарного дела) (далее – техническая документация);

определение необходимых видов графических приложений (планы, схемы и так далее), составляемых для данного вида сооружения, его составных и конструктивных элементов;

определение необходимых видов вспомогательных и дополнительных приложений, составляемых для данного вида сооружения, его составных и конструктивных элементов;

иные необходимые мероприятия и работы;

30.3. полевые работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, которые включают:

проезд (выход) до места выполнения работ;

рекогносцировочный осмотр объекта недвижимого имущества и территории, используемой для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, в отношении которого проводится техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик (далее – территория объекта);

сверку соответствия объекта недвижимого имущества и территории объекта с материалами исполнительной топогеодезической съемки (при ее наличии);

сверку соответствия объекта недвижимого имущества технической документации на него (при проведении проверки характеристик);

составление абрисов и проведение съемки территории объекта либо ее корректировки (при наличии соответствующей территории);

составление абрисов и измерение объекта недвижимого имущества;

определение технических характеристик объекта недвижимого имущества, его составных элементов, которые представляют собой для зданий – пристройку, мансардный этаж, цокольный этаж, подвальный этаж, технический этаж, технический чердак, техническое подполье и так далее, для сооружений – отдельное строение в составе сооружения либо его часть, отличающиеся от других частей по конструкции, материалам, времени постройки, архитектурно-планировочному решению, и принадлежностей;

фотографирование объекта недвижимого имущества и территории объекта;

визуальную сверку соответствия объекта недвижимого имущества его проектной документации (при ее наличии);

иные необходимые мероприятия и работы;

30.4. камеральные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, которые включают:

присвоение, изменение, прекращение существования адреса объекта недвижимого имущества (при необходимости);

обработку результатов измерений объекта недвижимого имущества и съемки территории объекта (при ее выполнении), описание объекта недвижимого имущества, его составных элементов и принадлежностей;

окончательное определение состава объекта недвижимого имущества;

окончательное определение способа формирования объекта недвижимого имущества;

составление необходимых графических приложений (ситуационных, поэтажных планов и так далее);

составление необходимых вспомогательных приложений (планов хозяйственных построек, фотоприложений и так далее);

проведение необходимых расчетов (подсчет площадей, объемов, протяженностей, высот и иных характеристик, определение физического износа) и описание в соответствующих формах инвентарного дела 1–3, составляемых согласно приложениям 2–4;

составление итогового технического документа по соответствующим формам согласно приложениям 7–16;

внесение информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик;

составление расчета стоимости выполненных работ (при необходимости);

формирование инвентарного дела;

формирование итогового технического документа и приложений к нему (далее, если не указано иное, – итоговая техническая документация), подготовленных в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ, требованиями настоящей Инструкции;

подготовку технической документации для внутреннего контроля работ;

иные необходимые мероприятия и работы;

30.5. внутренний контроль работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, который включает:

контроль выполненных работ исполнителем (самоконтроль);

контроль выполненных работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, выполняемых исполнителем, а также подписывать итоговые технические документы (далее, если не предусмотрено иное, – должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ);

исправление (устранение) выявленных описок в словах, пропусков слов, цифр, ошибок в арифметических расчетах, неточностей и других ошибок, допущенных при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик (далее – ошибка) (при их наличии);

повторный контроль выполненных работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, на предмет исправления (устранения) выявленных ошибок;

подписание технической документации, проставление необходимых штампов и отметок;

иные необходимые мероприятия и работы;

30.6. выдача итоговой технической документации заказчику или иному лицу осуществляется в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ.

31. При выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик установление соответствия объекта недвижимого имущества его проектной документации осуществляется визуально только для целей последующего использования отраженных в ней сведений для составления технической документации.

32. Работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик могут осуществляться в отношении определенной части объекта недвижимого имущества, строительство которой осуществляется очередями строительства или пусковыми комплексами.

По результатам проведения технической инвентаризации первой очереди строительства или пускового комплекса объекта недвижимого имущества составляется техническая документация, предусмотренная для объекта в целом.

При технической инвентаризации последующих очередей строительства или пусковых комплексов ранее составленный итоговый технический документ на объект погашается, графические, вспомогательные приложения, материалы инвентарного дела на объект недвижимого имущества дополняются соответствующими документами и составляются новые итоговые технические документы в порядке, предусмотренном при проведении проверки характеристик.

Проверка характеристик предыдущих очередей строительства или пусковых комплексов объекта недвижимого имущества не проводится, за исключением случаев наличия соответствующего заказа или договора на выполнение работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) (далее – волеизъявление заказчика).

При технической инвентаризации очередей строительства и (или) пусковых комплексов объекта недвижимого имущества в строке «Примечание» технического паспорта (ведомости технических характеристик) на такой объект указываются сведения об очередях строительства и (или) пусковых комплексах, сведения о которых содержатся в реестре характеристик, а также об общем количестве очередей строительства и (или) пусковых комплексов исходя из представленных заказчиком документов, содержащих сведения о выделении очередей строительства и (или) пусковых комплексов.

33. При включении здания в состав сооружения в качестве его составного элемента техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик такого здания осуществляются с учетом требований, установленных настоящей Инструкцией для технической инвентаризации зданий.

При включении сооружения в состав здания (незавершенного строения, изолированного помещения и тому подобного) в качестве его принадлежности работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик такого сооружения осуществляются с учетом требований, установленных настоящей Инструкцией для технической инвентаризации сооружений.

34. При включении или исключении инженерных сооружений, хозяйственных построек, сооружений благоустройства в качестве принадлежностей капитального

строения (здания, сооружения), изолированного помещения проводится измерение и обследование таких хозяйственных построек без проведения проверки характеристик капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, за исключением случаев наличия волеизъявления заказчика на проверку характеристик капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения. В таком случае на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение составляется новый итоговый технический документ на последнюю дату его обследования, в котором указываются включенные в его состав принадлежности.

35. Адрес объекта недвижимого имущества присваивается (изменяется, прекращает существование) в порядке, предусмотренном Инструкцией о порядке создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27.

36. До начала выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик заказчик должен представить документы, установленные настоящей Инструкцией.

Течение установленного срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, иных работ, определенных настоящей главой, начинается на следующий рабочий день со дня заключения договора на выполнение работ и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ (если иное не предусмотрено договором). Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Срок выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик может быть продлен в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции.

Если в состав объекта технической инвентаризации входят несколько капитальных строений (зданий, сооружений) или заказчиком подан заказ (заказы) на выполнение работ в отношении нескольких объектов технической инвентаризации, то при определении сроков выполнения работ данные объекты рассматриваются как составные объекты.

Размер составного объекта определяется по формуле

$$Р = П + Л + О / 3 + В \times 15,$$

где Р – размер, ед.;

П – площадь зданий и площадных сооружений, кв. м;

Л – протяженность линейных сооружений, м;

О – объем объемных сооружений, куб. м;

В – высота высотных сооружений, м.

37. Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов технической инвентаризации (их частей) площадью до 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений (их частей) площадью до 1500 кв. м, а также линейных сооружений (их частей) протяженностью до 1500 м, объемных сооружений (их частей) объемом до 5000 куб. м, высотных сооружений (их частей) высотой до 100 м, составных объектов размером до 1500 ед., предоставление сведений и документов из реестра характеристик (за исключением специальной информации), установление гибели (уничтожения) капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, внесение исправлений в документы реестра характеристик на основании осуществленной проверки характеристик, составление итоговых технических документов без проведения проверки характеристик, составление проектов раздела, слияния, вычленения осуществляются в срок не более пятнадцати рабочих дней.

Выполнение указанных работ по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ осуществляется в срок не более трех рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по

государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – в срок не более пяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов технической инвентаризации (их частей), площадь которых превышает 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений (их частей) площадью свыше 1500 кв. м, а также линейных сооружений (их частей) протяженностью свыше 1500 м, объемных сооружений (их частей) объемом свыше 5000 куб. м, высотных сооружений (их частей) высотой свыше 100 м, составных объектов размером свыше 1500 ед., за исключением работ по технической инвентаризации многоквартирных жилых домов, осуществляются в срок, определенный в договоре на выполнение работ организацией по государственной регистрации исходя из предполагаемого объема и сложности работ, нормативов времени на их проведение и сроков исполнения обязательств, возникающих из заключенного договора на выполнение работ. Техническая инвентаризация многоквартирных жилых домов с составлением итоговых технических документов на них осуществляется в срок не более тридцати календарных дней.

Срок выполнения работ в отношении объектов, указанных в части третьей настоящего пункта, по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ составляет не более десяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – не более двадцати рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

В случае если работы по технической инвентаризации вновь построенного многоквартирного жилого дома (за исключением многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу) были проведены ранее, то при обращении заказчика в организацию по государственной регистрации после приемки такого дома в эксплуатацию технический паспорт на указанный жилой дом составляется в срок не более двух рабочих дней.

Срок выполнения работ в отношении объектов технической инвентаризации (их частей), площадь которых превышает 20 000 кв. м, за исключением технической инвентаризации многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу, а также линейных сооружений, протяженность которых превышает 20 000 м, по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ составляет не более двадцати рабочих дней, а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – не более тридцати рабочих дней.

Если не требуется проведение полевых работ, то по волеизъявлению заказчика камеральные работы по технической инвентаризации могут быть проведены в течение одного рабочего дня с надбавкой 200 % к стоимости работ.

При приостановлении работ по срочному заказу надбавки за срочность сохраняются. После возобновления работ течение сроков продолжается.

38. При выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик используются сведения регистра. Информация о границах земельных участков в технической документации отражается на основании данных регистра и носит информационный характер.

Сведения о зарегистрированных в установленном порядке земельных участках указываются в разделе 1 «Сведения о земельных участках» формы 2.1 согласно приложению 3 – для зданий и сооружений в следующем порядке:

в графе 1 «Кадастровый номер» – кадастровый номер земельного участка;

в графе 2 «Площадь, га» – площадь земельного участка в гектарах.

В случае отсутствия зарегистрированных земельных участков сведения не указываются, в соответствующих строках проставляются прочерки.

Категория и наименование административно-территориальных и территориальных единиц указываются на русском языке в соответствии с данными единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Наименования элементов улично-дорожной сети указываются в соответствии с данными реестра улиц и дорог.

ГЛАВА 8
НАЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

39. Назначения объектов недвижимого имущества (за исключением случаев, указанных в части третьей настоящего пункта) отражаются в технической документации, в том числе в технических паспортах на соответствующие объекты, на основании:

решения исполкома, определяющего назначение объекта недвижимого имущества;

решения другого органа, имеющего в соответствии с законодательством полномочия определять назначение недвижимого имущества;

решения о возможности изменения назначения капитального строения, изолированного помещения, машино-места по единой классификации назначения объектов недвижимого имущества без проведения строительно-монтажных работ;

решения о возможности использования эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

справки в отношении эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения);

разрешительной документации на строительство;

выписки из похозяйственной книги, заверенной председателем исполкома первичного территориального уровня или лицом, исполняющим его обязанности, – в случае проведения технической инвентаризации пустующего жилого дома, признанного бесхозяйным;

справки исполкома о фактической эксплуатации в качестве одноквартирного либо блокированного жилого дома и принадлежности физическому лицу капитального строения (здания, сооружения) – в случае проведения технической инвентаризации расположенных в сельских населенных пунктах одноквартирных либо блокированных домов, поставленных на учет в органах регистрации и технической инвентаризации или в сельских (поселковых) Советах до 8 сентября 1999 г.;

справки садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанной его председателем, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена товарищества или кооператива о соответствии размещения садового домика либо дачи проекту организации и застройки;

свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на садовый домик, совместно нажитый супругами в период брака, выданных в соответствии с постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2010 г. № 129/80;

справки гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива, подписанной его председателем, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена кооператива о соответствии размещения гаража проекту организации и застройки;

свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на гараж, совместно нажитый супругами в период брака, выданных в соответствии с постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2010 г. № 129/80;

сведений регистра;

решения о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке решения об утверждении акта приемки или решения исполкома о приемке в эксплуатацию;

справки исполкома, подтверждающей внесение в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполкома до 8 мая 2003 г. сведений об одноквартирном, блокированном жилом доме с хозяйственными и иными постройками или без них, квартире в блокированном жилом доме, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г.;

справки исполкома, подтверждающей эксплуатацию до 8 мая 2003 г. одноквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в сельской местности и возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину в соответствии с законодательством об охране и использовании земель (если такие дом, квартира не внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполкома);

решения о возможности использования воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 10 киловольт и трансформаторных подстанций 0,4/10 киловольт по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества.

В случае если назначение объекта недвижимого имущества отражено в документах, указанных в части первой настоящего пункта, в иной формулировке, чем определено единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, исполнитель, исходя из представленной информации и фактического использования объекта недвижимого имущества, указывает его назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества.

В отношении незавершенного законсервированного капитального строения указывается назначение – 2 99 99 – Здание неустановленного назначения или 3 99 99 – Сооружение неустановленного назначения. В отношении незавершенного незаконсервированного капитального строения назначение не указывается.

40. Назначение объекта недвижимого имущества указывается в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества в виде надписи, содержащей код и назначение объекта недвижимого имущества, разделяемые знаком «–» (например, 2 10 00 – Здание жилое).

41. Если в представленной заказчиком документации отсутствуют сведения о назначении объекта недвижимого имущества, то по результатам проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик составляется и заказчику выдается ведомость технических характеристик, в которой не указывается назначение объекта недвижимого имущества. При этом в строках «Назначение» технической документации, в том числе и в ведомости технических характеристик на этот объект, указываются слова «Нет сведений», а в строке «Примечание» ведомости технических характеристик отражаются назначение объекта недвижимого имущества согласно сведениям регистра (для ранее зарегистрированных в установленном порядке объектов недвижимого имущества), а также назначение объекта недвижимого имущества в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, которому фактически соответствует данный объект.

Если при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик были выявлены несоответствия фактического назначения объекта недвижимого имущества назначению, отраженному в представленных в соответствии с пунктом 39 настоящей Инструкции документах или в регистре, на него может быть составлена ведомость технических характеристик либо организация по государственной регистрации вправе обратиться с запросом в исполком о допустимости выявленных несоответствий. При этом срок выполнения работ может быть продлен в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции.

В случае отсутствия ответа на запрос в течение одного месяца или поступления ответа о недопустимости выявленных несоответствий по результатам проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик составляется ведомость технических характеристик. При этом в строках «Назначение» технической документации, в том числе и в ведомости технических характеристик на этот объект, указываются слова «Не соответствует фактическому назначению», а в строке «Примечание» ведомости технических характеристик отражаются назначение объекта недвижимого имущества согласно сведениям регистра (для ранее зарегистрированных в установленном порядке объектов недвижимого имущества) либо согласно представленным в соответствии с пунктом 39 настоящей Инструкции документам, а также назначение объекта недвижимого имущества в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, которому фактически соответствует данный объект.

Технический паспорт в таких случаях в соответствии с главой 6 настоящей Инструкции может быть составлен без проведения проверки характеристик после представления решения, определяющего (изменяющего) назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, или других документов, указанных в пункте 39 настоящей Инструкции.

41[1]. При проведении проверки характеристик объектов недвижимого имущества, переданных в аренду или безвозмездное пользование и используемых в соответствии с подпунктом 1.17 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» либо абзацем третьим подпункта 5.12 пункта 5 Декрета Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 «О развитии предпринимательства», на титульном листе итогового технического документа указывается назначение и наименование объекта недвижимого имущества в соответствии с документами регистра.

Сведения о фактическом назначении объекта и реквизиты договора аренды или безвозмездного пользования указываются в строке «Примечание» итогового технического документа. Копия договора аренды или безвозмездного пользования объекта технической инвентаризации помещается в инвентарное дело.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик объекта недвижимого имущества, переданного в аренду или безвозмездное пользование, либо арендуемой части капитального строения (здания, сооружения) или части, переданной в безвозмездное пользование, допускается изготовление приложений на объект недвижимого имущества либо его часть без выдачи итогового технического документа с указанием в графическом приложении наименований помещений согласно их фактическому использованию.

42. Исключен.

43. В наименовании объекта недвижимого имущества не может быть указано назначение, содержащееся в единой классификации назначения объектов недвижимого имущества, не соответствующее назначению объекта недвижимого имущества (например, изолированное помещение с назначением 4 02 02 – Административное помещение не может иметь наименование «Помещение многофункциональное» и тому подобное).

44. Наименование объекта недвижимого имущества в технической документации указывается в соответствии с проектной, исполнительной, эксплуатационной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию объекта, с данными бухгалтерского учета и отчетности юридических лиц, которым принадлежит соответствующий объект недвижимого имущества, решениями исполкомов либо решениями правообладателей, в том числе и в случае изменения наименования объекта недвижимого имущества, при условии, что такое наименование не будет противоречить назначению этого объекта.

В случае отсутствия сведений о наименовании объекта недвижимого имущества в документах, представленных для проведения технической инвентаризации и (или)

проверки характеристик, в строке «Наименование» технической документации, в том числе и в итоговых технических документах на этот объект, указываются слова «Нет сведений».

По результатам проведения технической инвентаризации очереди строительства или пускового комплекса объекта недвижимого имущества указывается наименование такой очереди или пускового комплекса как для объекта в целом.

По результатам технической инвентаризации или проверки характеристик незавершенного законсервированного или незаконсервированного капитального строения в строке «Наименование» технической документации, в том числе итоговых технических документов, на такие объекты указываются «Незавершенное законсервированное капитальное строение» или «Незавершенное незаконсервированное капитальное строение» соответственно.

45. Наименование помещений указывается согласно разработанной в соответствии с законодательством проектной, исполнительной или эксплуатационной документации с учетом их фактического использования. В эксплуатируемых объектах недвижимого имущества в случае отсутствия проектной документации допускается указание наименования помещений исходя из их фактического использования.

Наименование помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей, а также незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений (далее, если не предусмотрено иное, – незавершенные строения) не определяется.

Если в помещении имеется дополнительное инженерное оборудование, несвойственное его основному функциональному назначению (например, санитарно-техническое или кухонное оборудование (электроплита) в жилой комнате и тому подобное), то наименование такого помещения определяется по основному функциональному назначению.

Если помещение соответствует определению «жилая комната», но согласно представленной проектной документации ему определено наименование «кабинет», «библиотека», «гостиная», «столовая» и тому подобное, а также на момент технической инвентаризации и (или) проверки характеристик данное помещение не используется либо используется в соответствии с проектной документацией, такому помещению присваивается наименование, соответствующее проектной документации, а само помещение учитывается как жилая комната.

В случае установления при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик несоответствия фактического использования помещения сведениям проектной документации или данным реестра характеристик наименование такого помещения указывается исходя из его фактического использования.

Если в отношении объекта недвижимого имущества отсутствует разработанная в соответствии с законодательством проектная, исполнительная или эксплуатационная документация и исходя из его фактического использования не представляется возможным установить наименования помещений, то в технической документации на такой объект указывается общее наименование помещения: жилое, подсобное, нежилое, вспомогательное. При этом назначение такого объекта недвижимого имущества указывается в соответствии с пунктом 41 настоящей Инструкции.

Если при проведении проверки характеристик неэксплуатируемого объекта недвижимого имущества не представляется возможным определить функциональное назначение помещений (например, демонтировано оборудование, отсутствует мебель и тому подобное), то в составленной по результатам проверки характеристик технической документации указываются наименования помещений на основании ранее составленной технической документации.

Если при проведении проверки характеристик ранее зарегистрированного объекта недвижимого имущества выявлены расхождения наименования помещения с требованиями действующего на момент проверки характеристик законодательства, то в составленной по результатам проверки характеристик технической документации

указываются наименования помещений на основании ранее составленной технической документации.

Если при проведении проверки характеристик установлено изменение наименований помещений объекта технической инвентаризации без проведения строительно-монтажных работ и не влекущее изменение его назначения, то в технической документации, составленной по результатам проведения его проверки характеристик, наименование таких помещений может быть указано на основании решения собственника этого объекта, лица, которому капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, об изменении соответствующих наименований, согласованного с исполкомом.

46. При проведении работ по технической инвентаризации и (или) проверки характеристик в формах инвентарного дела в соответствии с настоящей Инструкцией осуществляется разноска площадей помещений объекта недвижимого имущества по соответствующим назначениям с учетом единой классификации назначения объектов недвижимого имущества с последующим переносом этой информации в итоговую техническую документацию.

47. Наименование хозяйственных построек, составных элементов, принадлежностей определяется на основании их функционального назначения, определяемого с учетом проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта и их фактического использования, установленного при их обследовании.

Если отдельные части хозяйственной постройки имеют различное назначение (например, гараж, сарай, баня и тому подобное), то данное строение рассматривается как одно строение с наименованием «хозяйственный блок» или «хозблок».

48. При проведении работ по проверке характеристик объектов недвижимого имущества «устаревшие» наименования объектов недвижимого имущества, наименования помещений заменяются наименованиями, используемыми в современной терминологии.

ГЛАВА 9
ТОЧНОСТЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК. ПРАВИЛА ОКРУГЛЕНИЯ

49. Погрешности при выполнении измерительных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик зданий, помещений, машино-мест не должны превышать для доступных для непосредственного измерения элементов: для линий до 6 м – 0,03 м; для линий свыше 6 м – 1:200 (0,5 %) длины линии.

При проведении съемки и измерений при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружений погрешности определения размеров не должны превышать:

для элементов, доступных для непосредственного измерения и имеющих точные контуры измерений:

для элементов размером до 10 м (включительно) – абсолютную погрешность 0,05 м;

для элементов размером более 10 м – относительную погрешность 1:200 (0,5 %);

для элементов, недоступных для непосредственного измерения или не имеющих точных контуров измерений:

для элементов размером до 10 м (включительно) – абсолютную погрешность 0,10 м;

для элементов размером более 10 м – относительную погрешность 1:100 (1 %);

для подземных элементов, недоступных для измерения:

для элементов размером до 20 м (включительно) – абсолютную погрешность 1,00 м;

для элементов размером более 20 м – относительную погрешность 1:20 (5 %).

При проведении съемки и измерений при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик линейных сооружений погрешности определения их местоположения не должны превышать:

для элементов, доступных для непосредственного измерения и имеющих точные контуры измерений, – 0,25 м, а в залесенных районах – 0,35 м;

для элементов, недоступных для непосредственного измерения или не имеющих точных контуров измерений, – 0,35 м, а в залесенных районах – 0,5 м;

для подземных элементов, недоступных для измерения (при проведении работ с использованием трассопоискового оборудования), – 0,5 м, а в залесенных районах – 1,00 м.

50. При определении физического износа, готовности незавершенного строения погрешности определения износа, готовности не должны превышать:

для отдельных участков конструкций, элементов и систем – 20 %;

для конструкций, элементов и систем – 10 %;

для объекта в целом – 5 %.

51. При составлении планов (ситуационных, поэтажных и иных) погрешности нанесения элементов планов не должны превышать для зданий:

для линий на плане до 10,0 см (включительно) – 0,5 мм плана;

для линий на плане более 10,0 см – 1:200 (0,5 %) длины линии на плане.

При составлении планов погрешности нанесения элементов на план не должны превышать для сооружений:

для внемасштабных уловных обозначений, линий на плане до 10 см (включительно) – 0,5 мм плана;

для линий на плане более 10 см – 1:200 (0,5 %) длины линии на плане.

52. Погрешности, установленные пунктами 49–51 настоящей Инструкции, применяются для расхождений, выявляемых при проведении проверки характеристик, внутреннего контроля работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

Если расхождения, выявленные при проведении проверки характеристик, внутреннего контроля работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, не превышают погрешностей, установленных пунктами 49–51 настоящей Инструкции, то соответствующее значение считается правильным, какие-либо перерасчеты величин (площадей, объемов, протяженностей и тому подобного), связанных с данным значением, не осуществляются и изменения в техническую документацию не вносятся.

Если при проведении работ по проверке характеристик выявлены изменения, произошедшие в результате выполнения ремонтных, отделочных и иных строительно-монтажных работ, а расхождения не превышают погрешностей, установленных пунктами 49–51 настоящей Инструкции, по волеизъявлению заказчика в техническую документацию могут быть внесены соответствующие изменения.

53. При округлении чисел используются правила округления к ближайшему большему числу (математическое округление), число округляют до N-го знака в зависимости от N + 1 знак:

если N + 1 знак меньше 5, то N-й знак сохраняют, а N + 1 и все последующие обнуляют, например 9,91 → 9,9, 16,04 → 16,0;

если N + 1 знак больше или равно 5, то N-й знак увеличивают на единицу, а N + 1 и все последующие обнуляют, например 9,45 → 9,5, 9,46 → 9,5.

54. При округлении чисел, ранее определенных с большим количеством десятичных знаков (например, площадь помещений до 0,01 кв. м), в целях обеспечения соответствующего итогового результата допускается применять чередующееся округление – округление происходит в меньшую или большую сторону поочередно, например 9,45 → 9,5, 9,55 → 9,5.

ГЛАВА 10
УКАЗАНИЕ ВРЕМЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

55. Год постройки, год реконструкции указываются в технической документации в годах в цифровом формате «ГГГГ», а дата приемки в эксплуатацию, дата консервации – в виде даты в цифровом формате «ДД.ММ.ГГГГ».

56. Год постройки – дата фактического завершения возведения объекта технической инвентаризации. Год постройки указывается на основании похозяйственных книг, справок о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих дату постройки. Если квартиры в блокированных жилых домах, одноквартирные и блокированные жилые дома жилищного фонда граждан были зарегистрированы в установленном порядке и годы постройки, отраженные в технической документации на них, в том числе в технических паспортах, были указаны в соответствии с действовавшим в то время законодательством, то сведения материалов инвентарных дел на эти объекты недвижимого имущества, в том числе составленные в то время технические паспорта на них, могут быть отнесены к другим документам, подтверждающим годы постройки этих объектов недвижимого имущества, их составных элементов и принадлежностей.

Год постройки объекта недвижимого имущества, его составных элементов и принадлежностей может отличаться от даты приемки объекта в эксплуатацию.

В случае наличия информации о нескольких годах постройки указывается первый (наиболее ранний) год постройки, все остальные известные годы постройки указываются в строке «Примечания» итоговой технической документации.

57. Датой приемки в эксплуатацию объекта считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию. Дата приемки в эксплуатацию объекта указывается в технической документации на основании решения об утверждении акта приемки, решения о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке.

Для объектов, вводимых в эксплуатацию очередями строительства или пусковыми комплексами, указываются даты приемки в эксплуатацию каждой очереди строительства или пускового комплекса.

Для самовольных построек датой приемки в эксплуатацию является дата решения о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке.

В случае наличия информации о нескольких датах приемки в эксплуатацию указывается первая (наиболее ранняя) дата приемки в эксплуатацию, все остальные известные даты приемки в эксплуатацию указываются в строке «Примечания» итоговой технической документации.

58. В случае отсутствия документов, указанных в пунктах 56 и 57 настоящей Инструкции, год постройки допускается указывать на основании сведений, отраженных заказчиком в заказе на выполнение работ.

59. Год реконструкции определяется на основании решения об утверждении акта приемки, решения о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке, справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих реконструкцию, предоставляемых заказчиком. В случае проведения нескольких реконструкций объекта указывается год последней реконструкции. В случае проведения нескольких реконструкций в отношении разных частей объекта технической инвентаризации или его составных элементов при их описании указываются все известные годы реконструкции.

В случае отсутствия документов, указанных в части первой настоящего пункта, год реконструкции допускается указывать на основании сведений, отраженных заказчиком в заказе на выполнение работ.

60. Исключен.

61. Исключен.

62. Дата консервации определяется на основании документа, подтверждающего консервацию незавершенного строения. Датой консервации считается дата подписания акта о консервации объекта незавершенного строительства либо акта проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка.

63. При отсутствии сведений о временных характеристиках в соответствующих графах (строках) технической документации проставляется прочерк.

ГЛАВА 11
ОБЩИЙ ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

64. Техническая документация на объект технической инвентаризации составляется на основании данных, полученных в результате полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, а также сведений из иных документов и материалов, предусмотренных настоящей Инструкцией.

При составлении технической документации все поля, подлежащие заполнению в соответствии с настоящей Инструкцией, должны быть заполнены. В случае отсутствия сведений в технической документации проставляется прочерк.

В техническом паспорте, ведомости технических характеристик на объект недвижимого имущества, выписке из реестра характеристик, составляемых без проведения проверки характеристик, отражаются те характеристики объекта недвижимого имущества, которые были определены при технической инвентаризации или последней проверке характеристик данного объекта.

65. Характеристики объекта недвижимого имущества в технической документации указываются без сокращений, за исключением случаев, установленных настоящей Инструкцией.

66. Поэтажные планы капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, планы изолированных помещений, планы машино-мест, ситуационные планы, абрисы, иные материалы съемки, измерений и обследований, материалы обработки результатов съемки, измерений, фотоприложения должны размещаться на отдельных листах (файлах).

67. С 1 января 2023 г. итоговые технические документы и приложения к ним составляются в виде электронного документа, которые помещаются в инвентарное дело, заведенное на электронных носителях информации, а также в виде документа на бумажном носителе – в случае, указанном в части второй настоящего пункта. Страницы итогового технического документа должны быть пронумерованы.

Заказчику по его волеизъявлению, отраженному в заказе, итоговые технические документы и приложения к ним выдаются в виде документа на бумажном носителе или в виде электронного документа.

68. По заказу на выполнение работ, подписанному несколькими заказчиками, экземпляр итоговой технической документации может выдаваться каждому из заказчиков, если просьба об этом выражена в заказе на выполнение работ или договоре на выполнение работ.

69. С 1 января 2023 г. для помещения в регистрационное дело используется итоговый технический документ, составленный в виде электронного документа, или электронная копия документа на бумажном носителе.

70. Исключен.

71. Итоговый технический документ на бумажном носителе информации заверяется печатью для итоговых технических документов организации по государственной регистрации.

Датой итогового технического документа является дата подписания должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ.

72. Технический паспорт (ведомость технических характеристик) на бумажном носителе составляется в формате А4 на листах формата А3, которые складываются пополам, образуя паспорт формата А4, или на листах формата А4.

В качестве форматов листов графических приложений рекомендуется использовать стандартные форматы листа А4, А3, А2, А1 и А0, допускается использование листов иных форматов либо произвольных размеров.

Итоговый технический документ на бумажном носителе, состоящий из двух и более листов, должен быть прошит либо скреплен иным образом, не позволяющим разъединить его. Приложения к итоговому техническому документу на бумажном носителе размером более формата А4 должны быть сложены до размера формата А4 и прошиты либо скреплены с итоговым техническим документом иным образом, не позволяющим его разъединить. Приложения больших форматов (более формата А2) допускается не скреплять.

При печати графических приложений или их тиражировании (копировании) должно обеспечиваться высокое достоверное отражение информации, содержащейся на оригинале приложения.

73. При наличии в организации по государственной регистрации информации о гибели (уничтожении) объекта недвижимого имущества или его части либо о наличии самовольных построек технический паспорт или ведомость технических характеристик на этот объект недвижимого имущества могут быть составлены и выданы только по результатам проверки характеристик, проведенной в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

ГЛАВА 12
ЛИТЕРАЦИЯ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), ИХ СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ

74. При литерации зданий, их составных элементов и принадлежностей, входящих в состав объекта технической инвентаризации, используются буквы русского алфавита, кроме букв «Ё», «З», «Й», «О», «Щ», «Ь», «Ъ», «Ы», и арабские цифры.

При литерации зданий основные строения и отапливаемые (жилые) пристройки литеруются заглавными буквами в алфавитном порядке и дробью, в которой в числителе арабскими цифрами указывается этажность здания, определенная в соответствии с пунктом 114 настоящей Инструкции, а в знаменателе строчными буквами русского алфавита – сокращенно материал стен, например А2/к, Б1/д.

При наличии на земельном участке двух или более основных строений в начале литера основного строения, пристроек к нему (при их наличии) проставляется порядковый номер, например:

1А2/к – основное строение;

1Б1/к – пристройка к основному строению 1А2/к;

2А1/д – основное строение;

2Б2/д – пристройка к основному строению 2А1/д.

Если части строения имеют разную этажность, то она указывается несколькими цифрами: наименьшая этажность и через дефис – наибольшая, например А2-3/к, 2Б1-2/д.

Хозяйственные постройки (здания) и холодные (неотапливаемые) пристройки литеруются арабскими цифрами по порядку начиная с единицы.

Хозяйственные постройки (дворовые и иные сооружения) литеруются строчными буквами в алфавитном порядке, кроме букв «ё», «з», «й», «о», «щ», «ь», «ъ», «ы».

Подвалы, цокольные этажи, погреба, мансарды и иные надстройки литеруются как здания, пристройки, хозяйственные постройки, над (под) которыми они располагаются, при этом литер указывается в скобках, например (А2/к), (2Б1/д), (1). Данные литеры не отображаются на ситуационном плане.

При наличии в здании двух или более подвалов, цокольных этажей, погребов, мансард и иных надстроек в начале литера проставляется порядковый номер.

Литерация незавершенных строений осуществляется в соответствии с настоящим пунктом без указания его этажности и материала стен.

При проведении проверки характеристик литерация зданий, их составных элементов и принадлежностей приводится в соответствие с требованиями настоящей главы.

75. Для целей описания сооружений определяются составные элементы сооружения. Составными элементами сооружения определяются части сооружения, существенно отличающиеся по характеризующему составу, а также здания и сооружения, входящие в состав комплексного сооружения. В зависимости от состава сооружения составные элементы сооружения могут быть упорядочены в иерархическом порядке с выделением нескольких уровней:

составные элементы сооружения первого уровня (основные составные элементы);

составные элементы сооружения второго, третьего и последующих уровней.

В качестве составных элементов сооружения первого уровня определяются обособленные здания и сооружения, обособленные участки (линии, ветки) и конструктивно отличные элементы.

В качестве составных элементов сооружения второго уровня определяются входящие в состав составных элементов первого уровня внутренние участки (линии, ветки), части и принадлежности зданий и сооружений.

В качестве составных элементов сооружения третьего уровня определяются составные элементы, входящие в состав составных элементов сооружения второго уровня, и так далее.

Обобщенное описание нескольких составных элементов сооружения не допускается.

Сооружение простое по составу может состоять только из одного основного составного элемента – самого сооружения.

Обязательной литерации подлежат только составные элементы сооружения первого уровня.

Составным элементам сооружения второго и последующих уровней литеры присваиваются при необходимости их отдельного описания и отображения на ситуационном плане.

Не допускается присвоение одного литера различным составным элементам сооружения.

Литер здания, включенного в состав сооружения, состоит из литера соответствующего составного элемента сооружения и литера здания, присвоенного в порядке, установленном пунктом 74 настоящей Инструкции, указанного в скобках, например, а2.2 (А1/д).

При литерации сооружений используются буквы русского алфавита, кроме букв «Ё», «З», «Й», «О», «Щ», «Ь», «Ъ», «Ы», и арабские цифры.

Нумерация при литерации сооружений осуществляется по порядку начиная с единицы в сторону увеличения.

Литеры составных элементов сооружения первого уровня обозначаются заглавными буквами в алфавитном порядке (например, «А», «Б» и так далее), если количество составных элементов сооружения больше количества букв русского алфавита, то используется комбинация из двух и более букв, которая определяется в алфавитном порядке в пределах каждой буквы (например, «АА», «АБ», «АВ», «ЯЯЯ» и так далее).

Литеры составных элементов сооружения второго уровня состоят из литера соответствующего элемента первого уровня, записанного строчными буквами, и порядкового номера в составе составного элемента сооружения, записанного за литером без пробела (например, «а1», «а2» и так далее).

Литеры составных элементов сооружения третьего уровня состоят из литера соответствующего элемента сооружения второго уровня и порядкового номера в его составе, разделяемых точкой без пробела (например, «а2.1», «а2.2» и так далее).

Аналогично могут обозначаться и элементы последующих уровней (например, «а2.1.1», «аб2.2.1.2» и так далее).

ГЛАВА 13
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЕСТРЕ ХАРАКТЕРИСТИК. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ ИЗ РЕЕСТРА ХАРАКТЕРИСТИК, ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ИСПРАВЛЕНИЙ В ДОКУМЕНТЫ РЕЕСТРА ХАРАКТЕРИСТИК

76. Реестр характеристик является частью регистра, представляющей собой систематизированный свод сведений и документов в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных строений, изолированных помещений и машино-мест, содержащих информацию на определенную дату о наличии, местонахождении, составе, площади, состоянии и других характеристиках этих объектов, полученных на основе результатов их обследования в натуре.

Ведение реестра характеристик осуществляется на одном из государственных языков Республики Беларусь.

77. Ведение реестра характеристик осуществляют организации по государственной регистрации.

Республиканская организация по государственной регистрации осуществляет:

организационно-методологическое сопровождение создания и ведения реестра характеристик;

программно-техническое сопровождение реестра характеристик;

первоначальное формирование, текущее обновление реестра характеристик и внесение исправлений в него в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории более чем одного регистрационного округа и (или) технологического комплекса.

Территориальные организации по государственной регистрации осуществляют первоначальное формирование, текущее обновление реестра характеристик и внесение исправлений в него в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся на территории соответствующего регистрационного округа.

78. Реестр характеристик состоит из инвентарных дел и базы данных реестра. При несоответствии данных инвентарного дела и базы данных реестра характеристик приоритет имеют данные инвентарного дела:

78.1. база данных реестра характеристик содержит информацию о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, пространственных данных объектов недвижимого имущества.

В базу данных реестра характеристик в исходном формате загружаются и хранятся приложения к итоговому техническому документу (ситуационный план, поэтажный план, обзорный план), фотоприложение, расчетные материалы;

78.2. ведение базы данных реестра характеристик осуществляется на электронных носителях информации;

78.3. ведение инвентарных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации. С 1 января 2023 г. инвентарные дела ведутся только на электронных носителях информации;

78.4. ведение базы данных реестра характеристик осуществляется путем первоначального формирования и текущего обновления.

79. Первоначальное формирование базы данных реестра характеристик осуществляется путем ввода данных на основании инвентарных дел и (или) конвертации ранее созданных баз данных в базу данных реестра характеристик. При конвертации ранее созданных баз данных в базу данных реестра характеристик отметки (надписи) на инвентарном деле не проставляются.

80. Текущее обновление базы данных реестра характеристик осуществляется путем внесения информации о характеристиках объектов недвижимого имущества на основании

результатов проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

81. Сведения и документы из реестра характеристик предоставляются в виде выписок из реестра характеристик, итоговых технических документов и (или) приложений к ним, дубликатов технических паспортов или ведомостей технических характеристик, копий итоговых технических документов и (или) приложений к ним, а также в виде информации, требующей специальной обработки сведений и документов реестра характеристик (далее – специальная информация).

Инвентарные дела предоставляются государственным органам, иным государственным организациям или должностным лицам в случаях, установленных законодательными актами для реализации возложенных на них функций (полномочий).

Сведения и документы из реестра характеристик в отношении объектов, внесенных в реестр характеристик после 1 января 2023 г., могут предоставляться посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы местным исполнительным и распорядительным органам, иным государственным органам и организациям – в целях осуществления административных процедур.

82. Техническая документация, созданная в электронном виде или переведенная в электронный вид, предоставляется на электронных или бумажных носителях. Техническая документация, созданная на бумажных носителях, предоставляется на бумажных носителях.

83. За предоставление информации из реестра характеристик взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

84. Выписка из реестра характеристик составляется по той же форме, что и технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества с заменой в документе наименования «Технический паспорт» наименованием «Выписка из реестра характеристик недвижимого имущества», по волеизъявлению заказчика к выписке могут прилагаться соответствующие приложения, предусмотренные настоящей Инструкцией при составлении технического паспорта на соответствующий объект недвижимого имущества. Выписка содержит сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества на дату его последней технической инвентаризации и (или) проверки характеристик. В поле «Отметки» выписки из реестра характеристик указывается вид ранее составленного итогового технического документа, содержащего актуальные сведения об объекте.

85. Выписка из реестра характеристик предоставляется по заказу (запросу):

правообладателю объекта недвижимого имущества;

лицу, которому права на объект недвижимого имущества переходят в порядке универсального правопреемства;

кандидату в правообладатели объекта недвижимого имущества;

нанимателю жилого помещения;

местным исполнительным и распорядительным органам;

уполномоченному лицу по управлению общим имуществом совместного домовладения, товариществу собственников, организации застройщиков;

правоохранительным органам – по делам и материалам, находящимся у них в производстве;

судам;

органам Комитета государственного контроля;

налоговым органам – для выполнения возложенных на них обязанностей;

адвокату в связи с необходимостью составления документов правового характера при подготовке к судебному разбирательству при предъявлении лично удостоверения адвоката и доверенности, оформленной в простой письменной форме, или ордера;

иным государственным органам, организациям, нотариусам и иным лицам в случаях, предусмотренных законодательными актами.

86. Дубликат актуального технического паспорта или ведомости технических характеристик составляется и выдается собственнику, обладателю иных прав в отношении недвижимого имущества, уполномоченному лицу по управлению общим имуществом совместного домовладения, товариществу собственников, организации застройщиков в случаях повреждения или утраты технического паспорта или ведомости технических характеристик, о чем должно быть указано в заказе на его составление.

Дубликаты неактуальных технических паспортов или ведомостей характеристик, а также итоговых технических документов, составленных в виде электронного документа, не составляются.

87. Если технический паспорт или ведомость технических характеристик были составлены по ранее действовавшим формам, или погашены, или итоговый технический документ составлен в виде электронного документа, или на момент подачи заказа об изготовлении дубликата технического паспорта в соответствии с действующим законодательством имеются основания для отказа в составлении технического паспорта, то дубликаты таких документов не составляются. Собственнику, обладателю иных прав в отношении недвижимого имущества, уполномоченному лицу по управлению общим имуществом совместного домовладения, товариществу собственников, организации застройщиков может быть выдан соответственно технический паспорт или ведомость технических характеристик по действующей форме без проведения проверки характеристик, по состоянию на дату проведения последней его технической инвентаризации и (или) проверки характеристик.

88. Дубликат технического паспорта или ведомости технических характеристик составляется на основании соответственно технического паспорта или ведомости технических характеристик, хранящихся в реестре характеристик. В строке «Составлен по состоянию на» дубликата технического паспорта или ведомости технических характеристик указывается та же дата окончания полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, что и в техническом паспорте или ведомости технических характеристик, на основании которой составляется дубликат.

Дубликат должен содержать весь текст подлинного технического паспорта или ведомости технических характеристик. Дубликат может быть изготовлен при помощи копировальной техники, при этом на титульном листе документа дополнительно проставляется дата составления дубликата, фамилия, инициалы, должность лица, его составившего, печать организации по государственной регистрации, подпись, фамилия, инициалы уполномоченного лица.

89. На дубликате технического паспорта или ведомости технических характеристик в правом верхнем углу титульного листа проставляется отметка «Дубликат № __» с указанием номера дубликата, который присваивается в порядке возрастания начиная с единицы, и даты его выдачи.

90. Копии итоговых технических документов и (или) приложений к ним изготавливаются на основании соответствующих документов и материалов инвентарных дел и документов, содержащихся в базе данных реестра характеристик (далее – документы реестра характеристик). На каждом листе копии документа на бумажном носителе проставляется отметка «Копия верна», на титульном листе (первой странице) дополнительно проставляется печать организации по государственной регистрации.

Копии выдаются правообладателю (кандидату в правообладатели) объекта недвижимого имущества на основании заказа, содержащего обязательство об оплате изготовления копий, при предъявлении документа, удостоверяющего личность. В случае подачи заказа на выполнение работ кандидатом в правообладатели в заказе дополнительно заказчик указывает, на каких основаниях он является кандидатом в правообладатели соответствующего объекта недвижимого имущества.

Копия электронного документа представляется в виде формы внешнего представления электронного документа на бумажном носителе, удостоверенной в порядке,

установленном Законом Республики Беларусь «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» и Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Копии итоговых технических документов и (или) приложений к ним предоставляются по заказу (запросу) лицам, указанным в пункте 85 настоящей Инструкции.

В случае отсутствия в инвентарном деле документов, в отношении которых испрашиваются копии, организация по государственной регистрации отказывает в выдаче копии.

91. Специальная информация из реестра характеристик предоставляется государственным органам, организациям и физическим лицам в научных целях, в целях исследований и иных целях на основании договора между соответствующей организацией по государственной регистрации и государственным органом, организацией либо физическим лицом, запрашивающими информацию, либо на основании акта законодательства.

92. При предоставлении специальной информации на основании договора или акта законодательства сведения из реестра характеристик могут сочетаться с другими видами информации, предоставляемой организациями по государственной регистрации, в том числе информации из регистра.

93. Если форма предоставления специальной информации не предусмотрена ни актом законодательства, ни договором о предоставлении такой информации, то форма предоставления специальной информации из реестра характеристик определяется организацией по государственной регистрации, в которую заказчик обратился за получением информации. При этом форма обязательно должна содержать наименование организации, слова «Специальная информация из реестра характеристик недвижимого имущества», дату (период) актуальности информации и дату предоставления информации.

94. Специальная информация может быть выдана организацией по государственной регистрации в случае обнаружения при проведении проверки характеристик частично погибшего объекта недвижимого имущества (например, уничтожена часть жилого дома) с отражением в ней сведений о характеристиках данного объекта как до уничтожения (гибели) его части, так и по результатам проведения последней проверки характеристик.

95. Специальная информация может предоставляться на бумажном носителе или в электронном виде, в том числе путем дистанционного доступа к реестру характеристик, в срок, предусмотренный договором на предоставление информации.

96. Внесение исправлений в документы реестра характеристик осуществляется в случаях наличия ошибок, допущенных при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик и составлении технической документации, в том числе по вине третьих лиц (далее в настоящей главе – исправление ошибок).

97. Исправление ошибок и признание документов реестра характеристик недействительными осуществляется:

на основании вступившего в законную силу судебного постановления;

по решению руководителя организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения (в отношении ошибки, допущенной таким обособленным структурным подразделением), либо иного лица, уполномоченного на принятие такого решения, на основании:

докладной записки исполнителя или руководителя структурного подразделения организации по государственной регистрации, ее обособленного структурного подразделения (в отношении ошибки, допущенной таким обособленным структурным подразделением);

уведомления (докладной записки, письма и тому подобного) регистратора;

результатов внутренней проверки правильности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

результатов проверки правильности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик Республиканской комиссией по управлению качеством выполнения работ по технической инвентаризации недвижимого имущества или республиканской организацией по государственной регистрации;

обоснованного обращения лица, имеющего право на подачу заказа на проведение работ в соответствии с настоящей Инструкцией;

обращения лица, предоставившего документы (сведения, материалы), содержащие ошибочные сведения, впоследствии указанные в документах реестра характеристик;

обоснованного обращения государственного органа либо иного заинтересованного лица.

Решение должно быть оформлено в виде отдельного документа (приказа) либо в виде визы на документе, являющемся основанием для исправления ошибок.

Документы, указанные в частях первой и второй настоящего пункта, помещаются в инвентарное дело.

Исправление ошибок и направление соответствующего уведомления инициатору исправления ошибки и (или) правообладателю объекта недвижимого имущества осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения руководителем организации по государственной регистрации либо ее обособленного структурного подразделения или поступления в организацию по государственной регистрации вступившего в законную силу судебного постановления, а в случае направления организацией по государственной регистрации запроса в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества – в течение одного месяца.

Исправление ошибок по уведомлению регистратора осуществляется в течение трех рабочих дней со дня поступления в организацию по государственной регистрации уведомления (докладной записки, письма и тому подобного) регистратора.

98. Внесение изменений в документы реестра характеристик осуществляется только при проведении проверки характеристик объекта недвижимого имущества (его части) в порядке, установленном настоящей главой, главами 2, 4 и 23 настоящей Инструкции, за исключением случаев изменения данных о наименовании, годе постройки, дате приемки в эксплуатацию, адресе (местонахождении) объекта недвижимого имущества, а также если в реестре характеристик содержатся сведения о координатах наружных контуров объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей – данных о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации. При этом, в случае, если относительно последней технической инвентаризации и (или) проверки характеристик наружные контуры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей не изменились и в реестре характеристик отсутствуют сведения об их координатах, для внесения изменений в документы реестра характеристик связанных с изменением данных о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации, осуществляется только съемка территории объекта.

99. Внесение изменений в документы реестра характеристик и исправление ошибок осуществляется путем составления новых документов реестра характеристик (соответствующей технической документации) и аннулирования ранее составленных документов реестра характеристик, при этом ранее составленные документы признаются недействительными.

Аннулирование документов реестра характеристик осуществляется в случаях признания документов недействительными.

Аннулирование документов реестра характеристик осуществляется путем их погашения.

При погашении итоговых технических документов, составленных на бумажном носителе, на титульном листе (первой странице) погашаемого итогового технического документа ставится отметка «Погашено» с проставлением даты, подписи, фамилии и

инициалов исполнителя и должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ, отметка «Погашено» ставится возле строки «Составлен по состоянию на», на остальных страницах проставляется отметка «Погашено» без даты, подписи, фамилии и инициалов исполнителя и должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ.

Аннулированные документы реестра характеристик, в том числе итоговые технические документы, хранятся в составе инвентарного дела, уничтожение документов реестра характеристик, в том числе аннулированных, не допускается.

Экземпляр погашенной технической документации заказчика возвращается заказчику.

Организация по государственной регистрации должна по возможности обеспечить погашение недействительной документации правообладателей объекта недвижимого имущества. В случае непогашения экземпляра технического паспорта правообладателя в контрольном листе инвентарного дела на соответствующий объект недвижимого имущества проставляется отметка «Экземпляр технического паспорта правообладателя не погашен».

100. Исключен.

101. Внесение изменений и исправлений в записи базы данных реестра характеристик осуществляется путем внесения новой записи или путем аннулирования содержащейся записи. Исключение записей из базы данных реестра характеристик не допускается.

Сведения о внесении изменений и исправлений в документы реестра характеристик отражаются в контрольном листе инвентарного дела на этот объект.

102. Работы, связанные с исправлением ошибок, включая составление новых итоговых технических документов, и аннулированием документов реестра характеристик из-за ошибок, допущенных по вине организации по государственной регистрации, ее обособленного структурного подразделения, или работы по аннулированию документов реестра характеристик на основании вступившего в законную силу судебного постановления, не связанного с внесением изменений и исправлений в документы реестра характеристик, а также работы по исправлению ошибок и внесению изменений в документы реестра характеристик на основании вступившего в законную силу судебного постановления, связанного с ошибками, допущенными по вине организации по государственной регистрации, производятся за счет средств организации по государственной регистрации, допустившей ошибки.

Работы, связанные с исправлением ошибок, внесением изменений в документы реестра характеристик и аннулированием документов реестра характеристик, осуществленными не по вине организации по государственной регистрации, а также работы по исправлению ошибок и внесению изменений в документы реестра характеристик на основании вступившего в законную силу судебного постановления, не связанного с ошибками, допущенными по вине организации по государственной регистрации, производятся за счет средств заказчика (инициатора), если судом не установлено иное.

103. Если при проведении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик выявлена ошибка, допущенная при ранее выполненных работах по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, то она подлежит исправлению.

ГЛАВА 14
ПОЛЕВЫЕ РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК

104. Общий порядок проведения полевых работ:

104.1. полевые работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик проводятся путем выполнения съемки и фотографирования территории объекта, обследования, измерения и фотографирования объекта технической инвентаризации для последующего составления технической документации.

В состав полевых работ включаются:

рекогносцировочный осмотр территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);

составление абрисов территории объекта (при ее наличии) и объекта технической инвентаризации;

съемка территории объекта (при ее наличии) и измерения объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);

определение этажности объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

обследование технического состояния объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);

фотографирование территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);

104.2. полевые работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик проводятся по согласованию с заказчиком и с участием заказчика или его представителя, обеспечивающих необходимый доступ на территорию объекта и объект недвижимого имущества, его составные элементы и принадлежности (при их наличии) и обладающих информацией о технических характеристиках скрытых конструкций объекта.

Заказчик обязан обеспечить безопасные условия проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик на территории объекта, объекте недвижимого имущества, его составных элементах и принадлежностях (при их наличии);

104.3. обследованию, измерению, съемке (при необходимости) и фотографированию в соответствии с пунктом 117 настоящей Инструкции подлежат объекты технической инвентаризации, их составные элементы и принадлежности (при их наличии), в том числе основные строения, их пристройки (надстройки и тому подобное), строения, крыльца, пандусы, приямки, наружные металлические лестницы и тому подобное; хозяйственные постройки с их пристройками, надстройками и тому подобное, наземные (надземные) инженерные сети, а также объекты незавершенного строительства, расположенные на территории объекта.

Некапитальные, переносные, временные, разрушенные (поврежденные) капитальные строения, многолетние насаждения, объекты растительного мира съемке, измерению и обследованию и включению в состав объектов технической инвентаризации не подлежат.

При проведении технической инвентаризации или проверки характеристик зданий полевые работы в отношении подземных сооружений, в том числе инженерных сетей, осуществляются по дополнительному волеизъявлению заказчика.

Заказчик должен предоставить полный доступ для проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик на всю территорию объекта и на объект технической инвентаризации (в составе, указанном в части первой настоящего подпункта). Территория объекта, объект технической инвентаризации должны быть очищены от мусора, снега и иных загрязнений, препятствующих проведению полевых работ.

Отказ заказчика или его представителя в предоставлении полного доступа на территорию объекта и объект технической инвентаризации, его составные элементы в соответствии с требованиями настоящего подпункта является необеспечением доступа на объект недвижимого имущества и (или) безопасных условий проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик на нем;

104.4. техническая инвентаризация хозяйственных построек, расположенных за пределами предоставленного земельного участка, может быть проведена после принятия

решения о предоставлении соответствующего земельного участка либо по волеизъявлению заказчика с последующим составлением ведомости технических характеристик на соответствующий объект недвижимого имущества.

Если объект недвижимого имущества, его составные элементы и принадлежности, в том числе самовольные постройки, расположены частично за пределами земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации, то такие строения подлежат обследованию, измерению и отражению в технической документации в соответствии с требованиями настоящей Инструкции с последующим составлением ведомости технических характеристик на соответствующий объект недвижимого имущества.

Если при проведении работ по технической инвентаризации возведенного (измененного) в соответствии с законодательством объекта недвижимого имущества его составные элементы или принадлежности расположены за пределами земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, то такие составные элементы и принадлежности подлежат технической инвентаризации и в отношении таких объектов недвижимого имущества составляются ведомости технических характеристик.

Если при проведении работ по проверке характеристик зарегистрированного объекта недвижимого имущества установлено, что ранее включенные в его состав составные элементы и принадлежности расположены за пределами земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, то организацией по государственной регистрации составляется ведомость технических характеристик (за исключением случая, предусмотренного частью пятой настоящего подпункта), в которой должны быть отражены ранее включенные в состав объекта недвижимого имущества составные элементы и принадлежности, расположенные за пределами земельного участка, для принятия соответствующего решения.

Если земельный участок отнесен к земельному участку, требующему нормализации, то при проведении работ по проверке характеристик расположенного на нем зарегистрированного объекта недвижимого имущества составляется технический паспорт, в том числе если обнаружено, что ранее включенные в состав такого объекта недвижимости составные элементы или принадлежности расположены за границей соответствующего земельного участка.

В случае отсутствия в регистре сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, технической инвентаризации и (или) проверке характеристик подлежат все капитальные строения (здания, сооружения), которые по указанию заказчика являются составными элементами и принадлежностями объекта недвижимого имущества.

В случае расположения на одном земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания одноквартирного (блокированного) жилого дома, двух и более одноквартирных (блокированных) жилых домов заказчику составляется и выдается одна ведомость технических характеристик, которая предоставляется для принятия соответствующего решения, с указанием в ней сведений обо всех расположенных на соответствующем земельном участке жилых домах.

Если объект недвижимого имущества, его составные элементы или принадлежности частично расположены за пределами земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания этого объекта, с нефиксированными границами на величину, не превышающую пределы допустимых погрешностей, установленных нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок проведения работ по установлению (восстановлению) нефиксированных границ земельных участков, то на такой объект составляется технический паспорт.

При проведении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения

элементы благоустройства подлежат измерению и обследованию в пределах земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации, с учетом представленной заказчиком проектной документации. Если предусмотренные проектной документацией элементы благоустройства частично расположены за границей земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации, то в отношении таких объектов недвижимого имущества составляется ведомость технических характеристик;

104.5. при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик измерения объектов и съемка территории объектов осуществляются следующими способами:

линейных измерений (линейных засечек, перпендикуляров, створов и так далее);

тахеометрической съемки;

спутниковых координатных определений;

нивелирования;

иными способами;

104.6. в целях обеспечения надлежащего качества работ при проведении съемки территории объекта и измерении объекта технической инвентаризации измерения должны производиться инструментами и приборами, точность измерения которых не ниже 0,01 м, а погрешность измерения не превышает значений, приведенных в пункте 49 настоящей Инструкции. Результаты всех измерений указываются с точностью до 0,01 м;

104.7. при выполнении полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик в отношении территории объекта (ее части), объекта технической инвентаризации и (или) входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей, а также конструкций и элементов этих объектов, которые являются в соответствии с подпунктом 104.8 настоящего пункта недоступными, допускается использование сведений проектной, исполнительной и эксплуатационной документации на объект технической инвентаризации или технической документации на аналогичные объекты недвижимого имущества при их соответствии объекту технической инвентаризации;

104.8. территория объекта (ее часть), объект технической инвентаризации и (или) входящие в состав объекта технической инвентаризации составные элементы и принадлежности, а также конструкции и элементы этих объектов признаются недоступными, в случае если их съемка, измерение, обследование невозможны по следующим обстоятельствам:

расположения их в недоступных для проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик местах (под землей при отсутствии наземных элементов, в болотах, в густом лесу, зарослях и тому подобное);

нарушения техники безопасности проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

нарушения технологических процессов, препятствующих проведению работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, остановка которых не допускается.

Обстоятельства, указанные в части первой настоящего подпункта, должны быть подтверждены фотографией и соответствующей записью в абрисе.

Обстоятельство, указанное в абзаце третьем части первой настоящего подпункта, должно быть подтверждено дополнительно письмом заказчика со ссылкой на соответствующий нормативный правовой акт, в том числе технический нормативный правовой акт;

104.9. в случае отсутствия документации, приведенной в подпункте 104.7 настоящего пункта, в отношении недоступных элементов и конструкций при указании информации со слов заказчика или его представителя в материалах полевых работ (абрисах, актах и тому

подобном) проставляется отметка (указывается) «Указано со слов заказчика», указываются его инициалы и фамилия и им проставляется собственноручно подпись;

104.10. в случае отсутствия информации о характеристиках недоступных элементов и конструкций в материалах полевых работ в отношении данных недоступных элементов и конструкций указывается: «Нет сведений»;

104.11. при представлении заказчиком или наличии в организации по государственной регистрации исполнительной топогеодезической съемки территории объекта (ее части) или иной топографической основы приемлемого масштаба и качества съемка территории объекта, измерения и обследования объекта технической инвентаризации осуществляются путем проверки соответствия представленных материалов территории объекта при рекогносцировочном осмотре с взятием контрольных измерений и выборочным обследованием.

Объем контрольных измерений и выборочного обследования должен быть не менее 30 % от полного объема измерений и обследований, проводимых при полной съемке территории объекта и измерениях объекта технической инвентаризации. При отсутствии в представленных материалах данных, необходимых для составления технической документации, проводятся необходимые съемка, измерения и обследования в отношении соответствующего объекта технической инвентаризации.

При выявлении значительных несоответствий объекта недвижимого имущества и (или) территории объекта представленным материалам, превышающих погрешности, указанные в пункте 49 настоящей Инструкции, техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик объектов технической инвентаризации и территории объекта, по которым выявлены несоответствия, проводятся в полном объеме.

Если исполнительная топогеодезическая съемка выполнялась организацией по государственной регистрации, то контрольные измерения и обследования не осуществляются. При отсутствии в этих материалах данных, необходимых для составления технической документации, проводятся необходимые съемка, измерения и обследования в отношении соответствующего объекта технической инвентаризации.

105. Полевые работы для сооружений проводятся с учетом следующих особенностей:

105.1. при проведении съемки и измерений с использованием электронного тахеометра, спутникового геодезического приемника и иных приборов с электронным журналом результатов измерений результаты измерений в абрисах не проставляются, указываются только соответствующие точки съемки и измерений и их номера (обозначения). По результатам обработки таких съемки и измерений дополнительно составляется каталог координат точек съемки и измерений.

Рекомендуемая форма каталога координат точек съемки и измерений приведена в приложении 5.

При использовании специализированного программного обеспечения для обработки координат форма каталога может отличаться от рекомендуемой, при этом в нем должна содержаться информация, установленная рекомендуемой формой каталога координат точек съемки и измерений.

Координаты определяются в метрах с точностью до 0,01 м.

Исходные результаты съемки и измерений, а также результаты их обработки хранятся в реестре характеристик;

105.2. при необходимости по решению руководителя организации по государственной регистрации может дополнительно составляться пояснительная записка (отчет) по результатам полевых работ с отражением информации об используемом оборудовании, применяемых технологиях и методах, съемочном обосновании и иной информации.

106. Рекогносцировочный осмотр территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации

составных элементов и принадлежностей (при их наличии) при выполнении полевых работ включает следующие работы:

предварительное обследование территории объекта, поиск и проверка наличия (существования) объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей;

определение наличия у объектов технической инвентаризации, их составных элементов и принадлежностей признаков, указанных в части первой пункта 4 настоящей Инструкции;

сличение имеющейся топографической основы с ситуацией на местности, определение необходимого объема съемки (при необходимости);

определение порядка съемки, измерений и обследований, применяемых технологий, инструментов, приборов и оборудования.

107. При составлении абриса следует соблюдать следующие нормы:

107.1. абрис обязательно составляется при выполнении полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик независимо от применяемых способов измерений и съемки. Абрис ведется карандашом, авторучкой или иным письменным прибором, обеспечивающим его сохранность и последующее чтение, при необходимости с помощью чертежных инструментов (линейка, треугольник и другие инструменты).

При наличии технической возможности по решению руководителя организации по государственной регистрации допускается ведение абрисов в электронном виде;

107.2. подосновой абрисов служат различные топографические материалы, проектная, исполнительная и эксплуатационная документация, ранее составленные планы аналогичных объектов и иная документация. В случае большой загруженности подосновы необходимо провести ее корректировку для облегчения ведения и чтения абриса;

107.3. при проверке характеристик в качестве подосновы для составления абриса используются копии ситуационных, поэтажных и иных планов, других графических приложений на объект недвижимого имущества или на аналогичные объекты;

107.4. для территории объекта, объекта технической инвентаризации и этажей объекта технической инвентаризации составляются раздельные абрисы. При измерении многоэтажных зданий абрис составляется на каждый этаж начиная с первого наземного. На территорию объекта, здание, сооружение, этаж и тому подобное может быть несколько листов абриса. В абрисе указываются литер (в отношении сооружения литер указывается по возможности), сокращенное наименование объекта технической инвентаризации, его адрес (местонахождение), часть объекта технической инвентаризации либо территории объекта, в отношении которой составляется абрис (этаж, секция и тому подобное), даты съемки и проверки, а также проставляются подписи, фамилии и инициалы исполнителя и должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ;

107.5. для составления абрисов используются листы любых форматов и размеров. Нумерация листов абриса осуществляется в пределах территории объекта и каждого этажа (секции, подъезда);

107.6. при составлении абриса необходимо соблюдать следующие требования:

абрис необходимо делать в таком размере и с таким расчетом, чтобы все линии, условные обозначения, надписи, цифровые данные и тому подобное были разборчивы и было наглядно видно, к какому измерению относится каждая цифра или надпись;

все надписи в абрисе рекомендуется проставлять в двух направлениях, чтобы их было удобно читать: по горизонтали слева направо и по вертикали снизу вверх. Надписи помещаются в абрисе так, чтобы они не пересекались между собой и легко читались, рекомендуется не допускать пересечения надписей линиями абриса;

абрис рекомендуется составлять, придерживаясь пропорций 1:50 – 1:200 – для внутренней части строений и помещений и 1:500 – 1:1000 – для территории объекта;

результаты измерений в абрисе указываются в тех местах, где они определялись. Необходимо, чтобы надписи не располагались слишком близко к линиям (точкам), но

вместе с тем чтобы было совершенно ясно, к какой линии или точке относится написанное число;

при ведении абриса необходимо соблюдать последовательность зарисовок, чтобы при чтении абриса не приходилось затрачивать лишнее время на его изучение;

при проведении съемки и измерений способами линейных измерений в абрисе проставляются все необходимые результаты измерений;

при проведении съемки и измерений с использованием электронного тахеометра, спутникового геодезического приемника и иных приборов с электронным журналом результатов измерений результаты измерений в абрисах не проставляются, указываются только соответствующие точки съемки и измерений и их номера (обозначения). По результатам обработки таких съемки и измерений дополнительно составляется каталог координат точек съемки и измерений;

в абрисе указываются все составные элементы объекта технической инвентаризации, его принадлежности, подлежащие описанию и отражению в технической документации, а также объекты незавершенного строительства, расположенные на территории объекта. В тех случаях, когда в абрисе невозможно отразить мелкие детали части объекта и (или) указать какие-либо сведения, на чистом поле или ином свободном месте абриса делается выноска и составляется в более крупном масштабе абрис данной части объекта и (или) указываются необходимые сведения. Такие выноски необходимо делать так, чтобы при чтении абриса не возникало сомнений, к какой части объекта относится данная выноска. При большой загрузке абриса и необходимости во всякого рода выносках абрис и выноски рекомендуется составлять на разных листах.

Рекомендуется в первую очередь выполнять работы по составлению абриса территории объекта, ее съемке и наружному измерению объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей, после чего производится составление абриса на внутреннюю часть объекта технической инвентаризации;

107.7. абрис на внутреннюю часть объекта технической инвентаризации (в случае отсутствия подосновы) составляется сразу на все помещения или постепенно, одновременно с измерением отдельных помещений. В обоих случаях составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок и тому подобных элементов;

107.8. в случае необходимости внесения изменений (исправлений) в абрис неверная надпись зачеркивается, сверху (рядом) делается правильная надпись. Подчистки и запись одних надписей поверх других запрещаются;

107.9. при проведении работ по проверке характеристик объектов недвижимого имущества допускается на копиях ситуационных, поэтажных и иных планов неизмененной части объекта, используемых в качестве подосновы для составления абриса, проставлять результаты контрольных измерений, а в отношении измененной части объекта составлять новый абрис;

107.10. абрис, составленный с нарушением требований настоящей Инструкции или с повреждениями, подтеками и тому подобным, препятствующими его правильному чтению, подлежит пересоставлению. Замененный абрис также помещается в инвентарное дело вслед за пересоставленным абрисом с проставлением отметки «Пересоставлен» с проставлением даты, подписи, фамилии и инициалов исполнителя и должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ.

108. Общие требования к съемочному обоснованию:

108.1. при выполнении съемки территории объекта с применением электронного тахеометра используется и (или) создается съемочное обоснование, которое представляет собой набор закрепленных на местности точек с известными координатами (высотой) необходимой степени точности;

108.2. создание съемочного обоснования может осуществляться как до начала съемки территории объекта, так и во время съемки;

108.3. в качестве съемочного обоснования могут быть использованы геодезические пункты, точки поворота фиксированных границ земельных участков, твердые контуры местности (углы зданий, люки, опоры и тому подобное), специально проложенные ходы, отдельные пункты, определенные с использованием спутниковых координатных определений и тому подобного;

108.4. специально созданные пункты съемочного обоснования могут закрепляться на местности гвоздями, строительными дюбелями, костылями, металлическими трубками, уголками и тому подобным. Разрешается закреплять пункты съемочного обоснования элементами твердых контуров местности (углами и выступами строений, центрами люков смотровых колодцев и тому подобным);

108.5. информация об используемом и создаваемом съемочном обосновании отражается на абрисах.

109. Съемка территории объекта:

109.1. съемка территории объекта выполняется для целей установления взаимного местоположения объекта технической инвентаризации и входящих в его состав составных элементов и принадлежностей и является горизонтальной (плановой) съемкой, используемой для составления по результатам выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик ситуационного плана и иных планов;

109.2. съемке подлежат расположенные на территории объекта и (или) включенные в состав объекта недвижимого имущества строения и их части (элементы), установленные подпунктом 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции, а также объекты незавершенного строительства, расположенные на территории объекта;

109.3. съемка территории объекта осуществляется путем взаимной привязки контуров объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей, а при возможности определения точного расположения границы земельного участка осуществляется также привязка указанных объектов к границе зарегистрированного в установленном порядке земельного участка, на котором расположен объект технической инвентаризации;

109.4. если граница земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, не установлена в соответствии с требованиями законодательства, то ее установление (восстановление) может производиться организацией по государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

110. Измерение зданий проводится с соблюдением следующих норм:

110.1. измерению подлежат расположенные на территории объекта и включенные в состав объекта недвижимого имущества его составные элементы и принадлежности, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции, а также объекты незавершенного строительства, расположенные на территории объекта;

110.2. исключен;

110.3. в отношении основных строений и их пристроек, а также лоджий, балконов, террас производятся наружные измерения и измерение внутренних помещений (площадок);

110.4. в отношении крылец строений, пандусов, приямков, наружных металлических лестниц и тому подобного производятся только наружные измерения;

110.5. в отношении хозяйственных построек, а также объектов незавершенного строительства, расположенных на территории объекта, производятся наружные измерения. Измерение внутренних помещений, составление поэтажных планов и определение площадей хозяйственных построек, не относящихся к дворовым сооружениям, а также объектов незавершенного строительства, расположенных на территории объекта, осуществляются дополнительно по волеизъявлению заказчика;

110.6. если отдельные части хозяйственной постройки имеют различное назначение, но данное строение рассматривается как одно строение, то при необходимости определения площадей и (или) объемов этих частей могут проводиться измерения внутренних помещений;

110.7. измерение сооружений, являющихся принадлежностями зданий, в том числе инженерных сетей, сооружений благоустройства, дворовых сооружений, производится в порядке, установленном настоящей Инструкцией для сооружений;

110.8. каждое здание измеряется по своему периметру по плоскости наружных конструкций строения со снятием всех необходимых размеров для определения наружной площади строения, площади застройки и объема строения. В тех местах, где непосредственные измерения по периметру стен невозможны (пристройки, примыкающие строения и тому подобное), длина стены может быть определена путем суммирования соответствующих внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок;

110.9. наружные части строения (выступы, пилястры, ниши, углубления и тому подобное) толщиной до 0,04 м и шириной до 0,50 м не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные выступы в строениях измеряются и наносятся на абрис;

110.10. у деревянных строений, углы которых срублены «в чашку» с выпуском концов бревен (пластин), эти выпуски не измеряются и в размер не включаются;

110.11. при проведении измерений начальная точка измерений в абрисе отмечается нулем. Цифры, показывающие начало и конец оконных и дверных проемов, выступов, крылец, ступеней и подобных элементов, указываются в абрисе перпендикулярно по отношению к вычерченной стене (перегородке и так далее);

110.12. при измерениях строения пристройки разбиваются на геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, треугольники, сегменты, параллелепипеды, тетраэдры и другие фигуры) в зависимости от назначения, конфигурации, материала, высоты различных частей с измерением необходимых элементов для последующего правильного составления планов, подсчета площадей и объемов;

110.13. при измерении многоэтажных строений с оконными и дверными проемами одного размера по ширине, расположенными во всех этажах по одним вертикальным осям, привязка места расположения проемов производится только по первому наземному этажу, на последующих этажах производится только проверка положения проемов в угловых помещениях. Проемы, расположенные не на одной оси или разных размеров по ширине, привязываются на каждом этаже отдельно;

110.14. в целях правильного чтения отсчетов и удобства в работе наружное измерение строений рекомендуется вести против часовой стрелки, а внутреннее – исходя из условий работы;

110.15. высота строения (его частей) определяется в следующем порядке:

высота наземной части строения (его частей) определяется от уровня чистого пола первого наземного этажа до верхнего уровня чердачного перекрытия в строениях с чердачной крышей либо до верхнего уровня (наружной поверхности) кровли в строениях с бесчердачной (совмещенной) крышей;

высота этажа строения (его частей) определяется между уровнями чистого пола (верха перекрытия) нижнего и верхнего этажей;

высота подземной части строения (его частей) определяется от уровня чистого пола нижнего подземного этажа до уровня чистого пола первого наземного этажа;

если различные части строения (его части) имеет разную высоту, то высота определяется для каждой части строения (его части).

Если измерять толщину перекрытия не представляется возможным, допускается высоту строения (его части) для определения его объема определять следующим образом: замеряется высота строения (каждого этажа) либо его части от чистого пола до потолка (в перекрытиях, накат которых уложен по верху балок, – до низа балок), затем к этой высоте добавляется усредненная толщина:

0,30 м – для междуэтажных, в том числе чердачных, перекрытий жилых и нежилых зданий, садовых домиков, дач, за исключением чердачных перекрытий неотапливаемых пристроек, надстроек и тому подобного;

0,20 м – для чердачных перекрытий неотапливаемых пристроек, надстроек и тому подобного, а также чердачных перекрытий гаражей, хозяйственных построек;

0,50 м – для совмещенной (бесчердачной) крыши жилых и нежилых зданий, садовых домиков, дач, за исключением неотапливаемых пристроек, надстроек и тому подобного;

0,40 м – для совмещенной (бесчердачной) крыши неотапливаемых пристроек, надстроек и тому подобного, а также хозяйственных построек.

111. Измерение помещений проводится со следующими особенностями:

111.1. при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик подвалов, подполий, технических этажей и технических чердаков высотой менее 1,80 м до низа выступающих конструкций помещения данных этажей не измеряются и их площади не подсчитываются, а поэтажные планы не составляются (за исключением подвалов, подполий, технических этажей и технических чердаков, в которых согласно представленной проектной документации высота помещений составляла 1,80 м и более либо площади этих помещений определялись).

Измерение таких этажей и помещений, составление поэтажных планов и определение их площадей могут быть проведены дополнительно по волеизъявлению заказчика. При этом площадь таких этажей и помещений в площадь объекта технической инвентаризации не включается;

111.2. функциональное и иное зонирование помещений, мебель, встроенная мебель, в том числе предусмотренные проектной и иной документацией (за исключением встроенных шкафов, ранее учтенных в эксплуатируемых зданиях и предусмотренных проектной документацией во вновь созданных (измененных) объектах недвижимого имущества), не измеряются, не подлежат обследованию и отражению в технической документации (технических паспортах, поэтажных планах и так далее);

111.3. внутреннее измерение помещений производится непосредственно по всему периметру отделанных поверхностей стен, перегородок, проемов на высоте 1,10–1,30 м от пола или ином необходимом уровне (например, в помещениях с наклонным потолком) с одновременным измерением проемов, печей, выступов и остальных элементов. При невозможности измерений непосредственно по отделанным поверхностям допускается производить измерения параллельными измерениями. В небольших помещениях площадью до 10 кв. м прямоугольной формы допускается взятие размеров по двум сторонам.

В случае отсутствия внутренней отделки помещений измерение таких помещений производится непосредственно по всему периметру неотделанных поверхностей стен, перегородок, проемов в порядке, установленном частью первой настоящего подпункта. При этом в строке «Примечание» итогового технического документа указываются сведения о помещениях, в которых отсутствует внутренняя отделка;

111.4. внутреннее измерение помещений производится с соблюдением следующих обязательных правил:

все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и тому подобные элементы размером более 0,03 м подлежат занесению в абрис и измерению;

дверные проемы измеряются по завесам дверной коробки, а при отсутствии дверной коробки – по проему;

оконные проемы измеряются по завесам;

измерение печей, каминов и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;

при измерении лестниц измеряются лестничные клетки, площадки, марши, определяется направление подъема лестничных маршей;

в случае если стены (перегородки) обшиты панелью или облицованы плиткой, измерения производится по панелям и облицовке, дополнительно при наличии возможности измеряется толщина обшивки или облицовки.

Местоположение котлов отопления и иных источников отопления определяется без измерения их размеров и конфигурации путем привязки.

В случае устройства в санузлах системы инсталляции для монтажа подвесной сантехники (умывальников, унитазов и так далее) при ее зашивке измерения производятся до зашивки и выше нее;

111.5. для определения прямоугольности строения и для упрощения составления планов объектов технической инвентаризации непрямоугольной формы в тех помещениях этажа, где предполагается непрямоугольность объекта, дополнительно берутся диагонали. Если представляется возможным, берутся диагонали и засечки снаружи объектов технической инвентаризации;

111.6. в непрямоугольных помещениях измеряются диагонали и иные расстояния в зависимости от конфигурации помещения, количество измеряемых диагоналей и расстояний должно быть достаточным для правильного составления плана и определения площади помещения;

111.7. при проведении измерений измеряется толщина всех стен и перегородок. Толщина стен и перегородок, не имеющих проемов, определяется следующим образом: из наружного размера, который берется между краями смежных проемов (чаще всего оконных), вычитаются два внутренних размера, которые берутся от проемов до стены (перегородки), толщину которой требуется определить;

111.8. круглые печи, колонны и иные элементы измеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности с измерением их диаметра или длины окружности (для последующего вычисления диаметра);

111.9. при наличии в помещении помостов, бассейнов (резервуаров для воды), смотровых ям, люков в погреба и тому подобного они обязательно измеряются для последующего отражения на соответствующих планах. Иные выступающие над полом помещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и тому подобное) могут быть замерены и отражены на поэтажных планах дополнительно по волеизъявлению заказчика;

111.10. измерение и обследование помещений незавершенных строений осуществляется при обеспечении заказчиком безопасных условий проведения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик;

111.11. при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик измеряется высота помещений.

Высота помещения определяется от уровня чистого пола (при отсутствии чистого пола – уровня основания пола) до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) этажа, на котором оно расположено.

В помещениях с наклонными потолками (стенами, полами) измеряется максимальная и минимальная высота помещений, а также определяются линии высоты помещения на уровне 1,10 м.

В помещениях под внутренними лестницами определяются линии высоты помещения до низа выступающих конструкций на уровне 1,60 м;

111.12. при наличии в помещении железнодорожных или крановых путей, капитально смонтированных технологических линий и тому подобного данные объекты измеряются по дополнительному волеизъявлению заказчика.

112. Особенности измерения машино-мест заключаются в следующем:

112.1. при измерении машино-мест необходимо определить контуры машино-места, для чего выполняется привязка поворотных точек и измерение длин линий контуров. Контуром машино-места является середина линии разметки, ограждающая конструкция или иная граница, определенная проектной документацией (допускается не обозначать на местности одну из сторон контура машино-места, предназначенную для заезда-выезда транспортного средства);

112.2. привязки контуров машино-мест берутся от стен, колонн и других конструктивных элементов строений. На одну привязываемую точку должно быть не менее двух линейных измерений (засечек). По возможности для измерения (засечки) необходимо брать наименьшее расстояние;

112.3. измерение машино-мест производится по полу.

113. Измерение сооружений проводится со следующими особенностями:

113.1. измерению подлежат расположенные на территории объекта и включенные в состав сооружения его составные элементы и принадлежности, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции;

113.2. размеры, определяемые в метрах, измеряются и записываются с точностью до 0,01 м.

Размеры, определяемые в миллиметрах, измеряются и записываются с точностью до 10 мм.

Для сооружений большой протяженности их размеры в формах инвентарного дела и технических паспортах могут указываться в метрах или километрах;

113.3. исключен;

113.4. протяженность линейного сооружения определяется в метрах с точностью до 0,1 м. Протяженностью линейного сооружения является сумма протяженностей участков данного сооружения.

Протяженность линейного сооружения и его участков измеряется по ортогональной проекции оси трассы сооружения (участка) (на плане). В протяженность линейного сооружения не включаются вертикальные повороты.

Трассой сооружения (участка) является линия, проведенная от начальной до конечной точки сооружения (участка) между всеми горизонтальными точками поворотов сооружения (участка).

При наличии акта разграничения балансовой принадлежности или иного документа о границах сооружения протяженность и длина определяются с учетом установленных границ;

113.5. порядок определения основных размеров трубопровода:

длина трубопровода определяется как сумма длин трубопровода с учетом его вертикальных и горизонтальных поворотов, изгибов, уклонов и тому подобного, а также наличия нескольких труб в сети;

диаметр трубопровода определяется как диаметр условного прохода трубы (номинальный диаметр, Ду, DN) – номинальный параметр, применяется при описании трубопроводных систем. Диаметр условного прохода примерно соответствует внутреннему диаметру трубопровода. Истинный внутренний диаметр труб обычно не равен и не соответствует (за редким исключением) диаметру условного прохода. Для определения этой характеристики в колодце (камере), в месте установки арматуры (перед сварным стыком) или ином месте замеряется наружный диаметр или окружность. Имея эти замеры и используя стандартный ряд для данного вида трубопровода, можно определить номинальный диаметр. Номинальный диаметр может указываться на основании проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта;

глубина прокладки измеряется от обоймы колодца (уровня земли) до верха трубопровода. Глубина прокладки обязательно определяется в каждом доступном колодце (камере). При наличии продольного профиля трассы инженерной сети и (или) соответствующих высотных отметок глубина может определяться по ним. Для определения глубины прокладки могут также использоваться данные трассопоискового оборудования;

высота прокладки трубопровода определяется только по дополнительному волеизъявлению заказчика. Высота прокладки измеряется от уровня земли до низа трубопровода;

113.6. порядок определения основных размеров колодца (камеры) в составе линейного сооружения:

глубина колодца определяется от обоймы колодца (уровня земли) до дна колодца;

диаметр колодца (для круглых колодцев) определяется диаметром рабочей части колодца, измеренным между внутренними поверхностями колодца;

внутренние размеры камеры (для колодцев иной формы) определяются размерами рабочей части камеры (длина, ширина и тому подобное), измеренными между внутренними поверхностями камеры;

113.7. порядок определения основных размеров кабеля:

длина кабеля – длина кабельной линии, измеренная с учетом вертикальных и горизонтальных поворотов, изгибов, длин запасных петель и тому подобного, а также количества кабелей в линии и тому подобного;

глубина прокладки измеряется от обоймы колодца (уровня земли) до верха кабельной линии. Глубина прокладки обязательно определяется в каждом доступном колодце (камере). При наличии продольного профиля трассы инженерной сети и (или) соответствующих высотных отметок глубина может определяться по ним. Для определения глубины прокладки могут также использоваться данные трассопоискового оборудования;

высота прокладки кабеля определяется только по дополнительному волеизъявлению заказчика. Высота прокладки кабеля определяется по нижней линии присоединения кабеля к опоре;

113.8. порядок определения основных размеров провода:

длина провода измеряется как сумма расстояний между опорами и иными местами прикрепления проводов с учетом количества приводов, в длине провода не учитывается его провисание;

высота подвеса определяется только по дополнительному волеизъявлению заказчика. Высота подвеса провода определяется по нижней линии присоединения провода к опоре;

113.9. порядок определения основных размеров опоры, мачты освещения, антенно-мачтового сооружения:

высота определяется от «подошвы» сооружения до верхней точки конструкции;

габариты (предельные значения) опоры, мачты освещения определяются путем измерения наружных конструкций;

113.10. порядок определения основных размеров площадки, дорожки, проезда:

площадь покрытия измеряется в пределах наружного контура площадки, дорожки без учета бордюра;

длина бордюра определяется как сумма длин отдельных участков бордюра;

113.11. порядок определения основных размеров ограждения (забора):

высота измеряется от уровня земли до верха пролета ограждения (забора);

длина определяется как сумма длин отдельных участков ограждения (забора);

113.12. порядок определения основных размеров железнодорожного пути:

длина пути определяется между точками соприкосновения с другими путями или упором пути. Точками соприкосновения считают концы остряков стрелок их примыкания. Соответственно отрезки путей в пределах стрелочных переводов могут быть учтены несколько раз – по каждому из направлений стрелочного перевода;

113.13. порядок определения основных размеров мостового сооружения:

длина моста определяется расстоянием между началом и концом моста, измеренным по его оси, при этом началом (концом) моста является точка пересечения линии, соединяющей концы открылков устоя, или других видимых конструктивных элементов устоя, или пролетного строения с осью моста, без учета переходных плит;

ширина моста определяется расстоянием между наружными габаритами ограждения моста;

113.14. порядок определения основных размеров водопропускной трубы:

длина тела водопропускной трубы определяется расстоянием между портальными стенками входного и выходного оголовков трубы;

длина откосной стенки (открылка) определяется по максимальному размеру ортогональной проекции открылка (на плане);

113.15. порядок определения основных размеров подпорной стены:

длина подпорной стены определяется как сумма длин отдельных участков подпорной стены;

высота определяется от уровня земли до верха подпорной стены;

113.16. порядок определения основных размеров автомобильной дороги:

длина проезжей части определяется расстоянием, измеренным между конечными точками;

ширина земляного полотна определяется расстоянием, измеренным между бровками поперечного сечения земляного полотна;

ширина дорожной одежды определяется расстоянием, измеренным между кромками дорожной одежды;

113.17. порядок определения основных размеров лестницы, входной группы:

ширина определяется расстоянием, измеряемым под прямым углом к длине лестницы, входной группы.

длина определяется как ортогональная проекция длины лестницы, входной группы, измеренная в пределах между первой и последней ступенями;

113.18. порядок определения основных размеров объемного сооружения, в том числе резервуара:

внутренние размеры определяются измерением расстояния между внутренними поверхностями сооружения;

внутренний объем определяется на основании площади горизонтального сечения по обводу внутренних поверхностей;

наружные размеры определяются измерением расстояния наружных поверхностей сооружения;

наружный объем определяется на основании площади горизонтального сечения по обводу наружных поверхностей.

114. Этажность объектов технической инвентаризации определяется следующим образом:

114.1. этажность объекта технической инвентаризации определяется количеством всех надземных этажей, в число которых входят технический, мансардный и цокольный (если верх его перекрытия находится выше планировочной отметки земли на 2,00 м и более) этажи. Чердак при определении этажности строения не учитывается.

Технический этаж, расположенный над верхним жилым этажом в жилом здании, в том числе жилом здании специального назначения, при определении этажности строения не учитывается;

114.2. при переменных планировочных отметках земли этаж считается надземным, цокольным или подвальным, если 70 % и более площади этажа соответствуют определению соответствующего термина, приведенному в пункте 2 настоящей Инструкции. Для этого площадь этажа определяется по его наружным размерам;

114.3. при различном числе этажей в разных частях строения, в том числе при размещении строения на участках с уклоном, когда за счет уклона изменяется число этажей, этажность строения определяется отдельно для каждой части строения. При этом в технической документации этажность такого строения указывается несколькими цифрами: наименьшая этажность и через дефис без пробелов наибольшая (например, 1-3, 7-9);

114.4. подземная этажность строения определяется количеством всех подземных этажей, в том числе подвального и цокольного (если верх его перекрытия находится выше планировочной отметки земли менее чем на 2,00 м);

114.5. технический этаж, расположенный в средней части здания, высотой менее 1,80 м учитывается при определении этажности здания.

115. Обследование объектов технической инвентаризации заключается в следующем:

115.1. обследование зданий осуществляется путем визуального осмотра с целью составления технического описания конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также описания технического состояния и признаков физического износа;

115.2. обследованию подлежат расположенные на территории объекта и (или) включенные в состав здания его составные элементы и принадлежности, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции;

115.3. техническое описание, описание технического состояния и признаков износа осуществляется в актах обследования согласно приложению 1 или абрисах, если информация о технических характеристиках не содержится в представленных заказчиком документах. Вся информация указывается в ясных, кратких и технически правильных формулировках, не допускающих различных толкований. Отражаемые в актах обследования сведения о признаках износа конструкций, элементов или систем здания могут быть изложены в произвольной форме, вместе с тем должны увязываться с признаками износа, установленными законодательством.

При наличии технической возможности по решению руководителя организации по государственной регистрации допускается ведение актов обследования в электронном виде;

115.4. при описании технических характеристик допускается использовать сведения проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта, технической документации на аналогичные объекты недвижимого имущества в случае соответствия документации фактическому состоянию здания;

115.5. работы по обследованию здания могут осуществляться одновременно со съемкой и измерением объекта или в другое время исходя из условий работы;

115.6. при обследовании основных строений (зданий) и изолированных помещений (при их отдельном обследовании), за исключением объектов, указанных в подпункте 115.8 настоящего пункта, определяются следующие технические характеристики конструктивных элементов и инженерных систем:

фундамент – материал фундамента;

стены наружные – материал стен;

стены внутренние – материал стен;

перегородки – материал перегородок;

перекрытия (чердачные, междуэтажные или подвальные) – материал перекрытий;

крыша (кровля) – материал кровли;

полы – материал покрытия, при отсутствии покрытия – основания, устройство теплых полов;

окна – материал оконного блока;

двери, ворота – материал дверей, ворот (роллет);

отделка (наружная стен и внутренняя) – тип (вид) отделки;

отопление – вид системы отопления;

холодное водоснабжение – вид системы холодного водоснабжения;

канализация – вид системы канализации;

электроснабжение – вид системы электроснабжения;

газоснабжение – вид газоснабжения;

горячее водоснабжение – вид системы горячего водоснабжения;

ванна, душ – вид установленного соответствующего санитарно-технического оборудования;

подключение электроплиты – наличие подключенной электроплиты либо специальной электропроводки для подключения электроплиты;

вентиляция – вид системы вентиляции;

мусоропровод – наличие в строении мусоропровода;

лифты – наличие в строении лифта;

иные – иные специализированное инженерные системы и оборудование. Перечень дополнительных инженерных систем и оборудования определяется по волеизъявлению заказчика и (или) решению организации по государственной регистрации;

прочие – наружные лестницы, крыльца, пандусы, наружная теплоизоляция, балконы, лоджии, террасы и иные не описанные конструктивные элементы. Указывается перечисление видов прочих работ, например пандус, балконы.

В случае отсутствия при обследовании ванн, душа, подключения электроплиты, предусмотренных проектной документацией, указываются слова «предусмотрено проектом»;

115.7. при обследовании изолированных помещений определяются только характеристики соответствующих конструктивных элементов и инженерного оборудования изолированного помещения. При этом характеристики фундамента определяются и указываются только для изолированных помещений, расположенных в первом надземном (при отсутствии подземного этажа) или подземных этажах; крыши (кровли) – для расположенных в верхнем этаже здания (при отсутствии технического этажа);

115.8. при обследовании одноквартирных, блокированных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, садовых домиков, дач, составных элементов зданий (надстроек, пристроек) определяются следующие технические характеристики их конструктивных элементов и инженерного оборудования:

фундамент – материал фундамента;

стены (наружные и внутренние) – материал стен;

перегородки – материал перегородок;

перекрытия (чердачные, междуэтажные или подвальные) – материал перекрытия;

крыши – материал кровли;

полы – материал покрытия, при отсутствии покрытия – основания, устройство теплых полов;

окна – материал оконного блока;

двери, ворота – материал дверей, ворот (роллет);

отделка (наружная стен и внутренняя) – тип (вид) отделки;

отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение – наличие;

иные – иные специализированные инженерные системы и оборудование. Перечень дополнительных инженерных систем и оборудования определяется по волеизъявлению заказчика и (или) решению организации по государственной регистрации;

прочие – наружные лестницы, крыльца, пандусы, наружная теплоизоляция, балконы, лоджии, террасы и иные не описанные конструктивные элементы. Указывается перечисление видов прочих работ, например пандус, балконы.

Для хозяйственных построек (зданий) определяется материал фундамента, стен и крыши, устанавливается наличие отопления, водопровода, канализации, электроснабжения;

115.9. техническое описание и описание технического состояния индивидуальных гаражей осуществляется с учетом следующих особенностей:

смотровая яма – определяются глубина и материал стен смотровой ямы;

подвальный этаж – определяются литер, материал стен подвального этажа;

погреб – определяются литер, размеры, высота, материал стен погреба;

прочие – определяются наружные лестницы, крыльца, пандусы, террасы и иные не описанные конструктивные элементы. При наличии у гаража пристроек, надстроек или хозяйственных построек, за исключением погреба, указывается их краткое описание: литер, наименование, основной материал конструкции, размер;

115.10. при обследовании машино-мест определяются следующие технические характеристики их конструктивных элементов:

вид машино-места – наземное, в строении, на крыше строения и тому подобное;

материал покрытия (основания) – материал покрытия (пола) машино-места, в случае отсутствия покрытия указывается материал основания;

ограждающие конструкции – виды ограждающих конструкций машино-места: разметка, стены, перегородки строения, ограждения и иные конструкции;

конструктивные особенности – конструктивные особенности машино-места, не отраженные в настоящем подпункте.

При проведении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик машино-мест акт обследования не составляется, необходимое техническое описание указывается в абрисе;

115.11. при обследовании жилых домов, общежитий, жилых зданий специального назначения, изолированных жилых помещений (квартир) и иных объектов, составляющих жилищный фонд, определяется благоустройство жилых помещений (квартир) различными видами инженерного оборудования. Общая площадь жилого помещения считается оборудованной:

водопроводом – если имеется распределительная сеть водопровода внутри здания, в которую вода поступает из централизованной системы питьевого водоснабжения (наружной сети водопровода) или нецентрализованной системы питьевого водоснабжения (индивидуальной скважины), а также при наличии отдельно стоящей кухни (специально предназначенное здание, в котором установлен водопроводный кран от распределительной сети водопровода). Если во дворе имеется водоразборный кран (колонка) и нет ввода в дом, то площадь таких строений оборудованной водопроводом не считается;

канализацией – если внутри здания имеется канализационное устройство для отведения сточных вод в централизованную наружную канализационную сеть, или поглощающие колодцы, или септики во дворе, при этом площадь, оборудованная канализацией, не должна быть больше площади, оборудованной водопроводом;

центральным отоплением – независимо от источника снабжения теплом: от своей домовой котельной, групповой (квартальной), объединенной и районной котельных, от теплоэлектроцентрали (ТЭЦ), от индивидуальных отопительных устройств, в том числе на электрической энергии, а также установки автоматического газового водонагревателя (АГВ);

горячим водоснабжением – при условии оборудования специальным водопроводом, подающим централизованно в квартиры горячую воду для бытовых нужд проживающих (включая площадь домов, оборудованных местными водонагревателями);

ваннами (душем) – независимо от способа поступления горячей воды и системы горячего водоснабжения. Не считаются оборудованными ваннами (душем) строения, в которых ванны (душ) установлены, но канализация отсутствует;

газом – если имеется установленная напольная газовая плита как в самом здании, так и в отдельно стоящей кухне, снабжаемая сетевым или сжиженным газом, либо варочная панель. Если используется настольная газовая плита, снабжаемая газом от портативного баллона, объект недвижимого имущества не считается оборудованным газом;

электрическими плитами – если установлены напольные электрические плиты, варочные панели либо специальная электропроводка для подключения электроплиты, варочной панели.

В том случае, если в здании не вся площадь оборудована каким-либо видом благоустройства, а лишь частично, то в соответствующих разделах формы инвентарного дела и итоговом техническом документе показывается только та общая площадь жилого помещения, на которой оборудован тот или иной вид благоустройства.

Площадь считается оборудованной тем или иным видом благоустройства и в тех случаях, когда данный вид благоустройства временно бездействует (например, вследствие ремонта);

115.12. помещения считаются отапливаемыми при наличии в них стационарных отопительных приборов, подключенных к источникам теплоснабжения, либо печей, каминов, теплых полов, иных систем отопления, в том числе в случае отсутствия отдельных элементов и устройств системы отопления или их бездействия (например, вследствие ремонта).

Подсобные помещения считаются отапливаемыми при наличии в них стационарных отопительных приборов, подключенных к источникам теплоснабжения, трубопроводов теплоснабжения (горячего водоснабжения) либо печей, каминов, теплых полов, иных стационарных систем отопления, в том числе в случае отсутствия отдельных элементов и устройств системы отопления или их бездействия (например, вследствие ремонта), а также при расположении помещений в объеме капитальных стен отапливаемого строения или пристройки.

Если в пристройке расположено несколько отапливаемых помещений, сумма площадей которых составляет половину или более половины ее внутренней площади, то такая пристройка относится к отапливаемым;

115.13. при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, предшествующей составлению проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений), а также при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), в которых расположены изолированные помещения, на абрисе по каждому помещению определяется и указывается краткая информация о материале покрытия пола, при отсутствии покрытия – основания, а также внутренней отделке и конструктивных особенностях помещения. При необходимости на свободном месте абриса допускается создание экспликации описания конструктивных элементов и инженерных систем с указанием сокращенного наименования определяемой информации и последующим ее отражением по каждому помещению;

115.14. обследование сооружений осуществляется путем визуального осмотра с целью составления технического описания их составных и конструктивных элементов, а также описания технического состояния и признаков износа;

115.15. обследованию подлежат расположенные на территории объекта и (или) входящие в состав сооружения строения, в том числе дворовые сооружения, инженерные сети, сооружения благоустройства, а также объекты незавершенного строительства.

Некапитальные, переносные, временные строения не обследуются.

Если сооружение, конструктивный (составной) элемент является подземным (скрытым), то техническое состояние определяется на основании состояния их видимых (доступных) частей.

Границы плоскостных сооружений (площадок, автомобильных стоянок, открытых складов и иных сооружений аналогичного характера) могут быть определены по ограждениям (заборам), иным конструктивным элементам, прочно связанным с землей, либо контурам, закрепленным несмываемой разметкой; линейных сооружений – в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности сооружения и эксплуатационной ответственности сторон или иным документом о границах сооружения, по задвижкам, столбам, колодцам, иным конструктивным элементам, прочно связанным с землей;

115.16. техническое описание, описание технического состояния и признаков износа сооружений, их элементов осуществляется в абрисах или в акте обследования по форме 1.3 согласно приложению 1, если информация о технических характеристиках не содержится

в представленных заказчиком документах. Вся информация указывается в ясных, кратких и технически правильных формулировках, не допускающих различных толкований, допускается применение принятых сокращений;

115.17. при описании технических характеристик допускается использовать сведения проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта, технической документации на аналогичные сооружения в случае их фактического соответствия;

115.18. работы по обследованию сооружения могут осуществляться одновременно со съемкой и измерением или в другое время исходя из условий работы.

116. Особенности полевых работ в отношении инженерных сетей:

116.1. при съемке и измерении инженерных сетей способами геометрических измерений в обязательном порядке дополнительно производятся измерения расстояний между характерными точками (колодцами, камерами, опорами, точками поворота, подъемов и спусков и тому подобным);

116.2. при съемке и измерении инженерных сетей определяются:

по всем сетям: футляры, защитные кожухи, каналы, тоннели, коллекторы и иные конструкции сети, горизонтальные и вертикальные повороты трассы, иные сведения, отражающие особенности конкретной сети;

по водопроводной сети: трасса трубопровода, центры люков, колодцы, камеры, водозаборные и питьевые колонки, пожарные гидранты и поливочные краны, опоры, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по газопроводу: трасса трубопровода, места выходов на поверхность, центры люков, крышек коверов, колодцы, камеры, опоры, газорегуляторные пункты, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по канализационной сети: трасса трубопровода, центры люков, колодцы, камеры, решетки дождеприемников, аварийные выпуски, опоры, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по тепловой сети: трасса трубопровода, центры люков, колодцы, камеры, опоры, компенсаторы, габариты каналов, места выходов на поверхность, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по линии электропередачи: трасса сети, центры люков, колодцы, камеры, опоры, глубины залегания кабелей, иные элементы, включенные в состав сети;

по линии электросвязи: трасса сети, центры люков, колодцы, камеры, опоры, распределительные шкафы, глубины залегания кабелей, иные элементы, включенные в состав сети;

116.3. съемка и измерения подземных инженерных сетей, не имеющих наземных (надземных) элементов (опознавательных знаков), в закрытых траншеях без следа трассы осуществляются с использованием приборов поиска подземных инженерных сетей и (или) посредством вскрытия этих сетей траншеями и шурфами.

Вскрытие подземных прокладок для съемки и обследования является крайней мерой и производится при невозможности определения сетей другими методами. Проходка шурфов и вскрытие траншей производится силами заказчика или эксплуатирующей организацией. Места закладки траншей и шурфов намечаются после тщательного изучения имеющихся материалов по подземным сетям и опроса технического персонала, их обслуживающего. Места шурфовки определяются исполнителем работ совместно с представителем эксплуатирующей организации. Шурфование на кабельных сетях не производится.

117. При выполнении полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик проводится фотографирование территории объекта и объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей, их конструктивных элементов и конструкций (при необходимости) как подтверждение их фактического состояния.

Обязательному фотографированию подлежат:

общий вид территории объекта;

главный фасад объекта технической инвентаризации. При необходимости могут быть сфотографированы боковой, дворовой фасады, составные элементы и принадлежности объекта технической инвентаризации, а также его помещения;

выявленные изменения объекта технической инвентаризации по отношению к проектной документации либо данным реестра характеристик, подлежащие выявлению при проведении проверки характеристик, в том числе признаки самовольного строительства;

конструктивные особенности объекта технической инвентаризации, его составных элементов и (или) принадлежностей (при необходимости), в том числе характеризующие их техническое состояние и признаки физического износа.

Необходимость дополнительного фотографирования иных элементов и ситуаций определяется исполнителем исходя из условий работ.

Фотографии должны иметь четкое цветное изображение (в электронном виде).

Отказ заказчика в разрешении на фотографирование является необеспечением доступа на объект технической инвентаризации (за исключением режимных объектов, особо режимных).

118. Фотографии хранятся в реестре характеристик на электронном носителе.

Фотографии общего вида территории объекта, главного фасада объекта технической инвентаризации, наиболее существенных выявленных изменений объекта технической инвентаризации подлежат обязательному помещению в базу данных реестра характеристик.

119. К итоговому техническому документу по решению организации по государственной регистрации или по дополнительному волеизъявлению заказчика может прилагаться фотоприложение (выборочные фотографии).

При составлении фотоприложения под каждой фотографией указывается дата фотографирования, литер и наименование строения (составного элемента или принадлежности), номер и наименование помещения, на каждой странице фотоприложения указываются инициалы, фамилия исполнителя.

Печать фотоприложения может выполняться в черно-белом цвете.

ГЛАВА 15
ФОРМЫ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА

120. Техническое описание объектов технической инвентаризации, их конструктивных элементов и инженерного оборудования, подсчет и определение площадей, объемов, длин, протяженностей, высот и иных размерных характеристик, расчет и определение физического износа, подсчет количественных характеристик, определение иных характеристик, необходимых для составления итоговых технических документов, осуществляются в соответствующих формах инвентарного дела 1–3 согласно приложениям 2–4.

121. Формы инвентарного дела заполняются на основании абрисов, актов обследования, результатов обработки полевых работ, составляемых графических и иных вспомогательных приложений или документации, предусмотренных настоящей Инструкцией.

122. Формы инвентарных дел заполняются в порядке, установленном для технических паспортов для соответствующего вида объектов недвижимого имущества, а также в соответствии с иными требованиями, установленными настоящей Инструкцией.

123. Формы инвентарного дела составляются на электронных носителях информации и хранятся в базе данных реестра характеристик.

124. Исключен.

125. Исключен.

ГЛАВА 16
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

126. Под физическим износом конструктивного элемента и капитального строения (здания, сооружения) в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости.

При проведении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик физический износ капитальных строений (зданий, сооружений) определяется по дополнительному волеизъявлению заказчика, отраженному в заказе.

Определение физического износа капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов производится в соответствующей форме 2 согласно приложению 3.

При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений) акт определения физического износа не составляется.

127. Физический износ не определяется в отношении следующих объектов:

изолированных помещений;

машино-мест;

незавершенных строений;

зданий, сооружений, находящихся в состоянии реконструкции (реставрации, ремонта и тому подобного);

подземных сооружений, нормативный срок службы которых истек.

128. Физический износ капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик может определяться следующими методами:

оценки признаков физического износа;

оценки общего состояния;

нормативного износа.

Метод оценки признаков физического износа применяется для определения физического износа строений и их конструктивных элементов, в отношении которых законодательством установлены признаки физического износа конструктивных элементов.

Метод нормативного износа применяется для определения физического износа сооружений и их составных элементов при наличии одного из следующих оснований:

невозможность определения удельного веса конструктивных элементов;

отсутствие признаков физического износа, установленных нормативными актами;

невозможность обследования сооружения вследствие его расположения в недоступных для обследования местах (под землей и тому подобное).

Метод оценки общего состояния применяется для определения физического износа в целом по капитальному строению (зданию, сооружению), пристройке (надстройке и тому подобному), составному элементу, принадлежности, без учета удельного веса конструктивных элементов при наличии одного из следующих оснований:

невозможность определения удельного веса конструктивных элементов;

отсутствие нормативных сроков службы строения;

отсутствие установленных признаков физического износа строения;

превышение физического износа строения, находящегося в рабочем состоянии, определенного методом нормативного износа, 80 %.

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.

129. Физический износ определяется и записывается с точностью:

для отдельных участков конструктивного элемента – до 10 %;

для конструктивного элемента в целом – до 5 %;

для здания в целом – до 1 %.

130. Удельный вес конструктивных элементов типовых строений принимают по укрупненным показателям стоимости восстановления: для одноквартирных, блокированных жилых домов, садовых домиков и дач, индивидуальных гаражей, а также не завершенных строительством соответствующих объектов недвижимого имущества на основании норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623, для иных зданий, в том числе не завершенных строительством, – сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Удельный вес конструктивных элементов и поправки к ним подбираются на основании объемов и назначения капитального строения (здания, сооружения).

Удельный вес конструктивных элементов, не имеющих утвержденных показателей, может рассчитываться:

по их первоначальной стоимости – на основании утвержденной проектно-сметной документации (при наличии в ней сведений о стоимости конструктивных элементов);

по их стоимости восстановления – на основании сведений бухгалтерского учета;

исходя из фактических размеров.

Удельный вес конструктивного элемента определяется по формуле

$$L_i = C_i / C_к,$$

где L_i – удельный вес конструктивного элемента;

C_i – стоимость (размер) конструктивного элемента;

$C_к$ – стоимость (размер) строения.

131. Физический износ конструктивного элемента, имеющего различную степень физического износа (различный нормативный, фактический срок службы) отдельных участков (более 10 %), $Ф_к$, %, может определяться по формуле

$$Ф_к = \sum_{i=1}^{n} Ф_{yi} \frac{P_i}{P_к},$$

где $Ф_{yi}$ – физический износ отдельного участка конструктивного элемента, %;

P_i – размер (площадь или длина) соответствующего участка конструктивного элемента, кв. м или м;

$P_к$ – размер всего конструктивного элемента, кв. м или м;

n – число отдельных участков конструктивного элемента.

Физический износ отдельного участка конструктивного элемента определяется в порядке, предусмотренном для конструктивного элемента.

132. Метод оценки признаков физического износа основан на определении физического износа по внешнему виду конструкций на дату обследования путем сопоставления признаков физического износа, выявленных при их визуальном осмотре с их значениями, установленными законодательством.

Физический износ капитального строения (здания, сооружения) в целом определяется принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по сумме удельного веса конструктивных элементов строения с поправками к ним.

Формула определения физического износа строения в целом:

$$Ф = Ф_к \times 100 / В,$$

где Ф – физический износ строения в целом;

$Ф_к$ – сумма величин физического износа отдельных конструктивных элементов;

В – сумма удельного веса конструктивных элементов строения с поправками к ним.

Метод оценки признаков физического износа применяется для определения физического износа основных строений и их конструктивных элементов, в отношении которых законодательством установлены признаки физического износа конструкций.

Метод оценки признаков физического износа основан на определении физического износа по внешнему виду конструкций на дату обследования путем сопоставления признаков физического износа, выявленных при их визуальном осмотре, с их значениями, установленными законодательством.

Физический износ конструктивных элементов определяется по соответствующему интервалу значений физического износа в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений:

если имеются все признаки износа, соответствующие интервалу значений, то износ принимается равным верхней границе интервала;

если выявлен только один из признаков износа соответствующего интервала значений, то износ принимается равным нижней границе интервала;

если интервалу значений износа соответствуют только отдельные признаки износа, то физический износ принимается по интерполяции в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.

Физический износ демонтированных (уничтоженных, погибших) конструктивных элементов определяется в интервале от 90 до 100 %.

133. Метод оценки общего состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и тому подобному), составному элементу, принадлежности без учета удельного веса его конструктивных элементов в случаях невозможности определения удельного веса конструктивных элементов и (или) отсутствия установленных признаков физического износа.

Методом оценки общего состояния определяется физический износ хозяйственных построек, пристроек (надстроек и тому подобного), иных составных элементов и принадлежностей.

Физический износ методом оценки общего состояния определяется по шкале экспертной оценки физического износа путем сопоставления фактического состояния с соответствующими значениями физического износа, установленными в приложениях М и Н к техническому кодексу установившейся практики ТКП 52.3.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества», утвержденному постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 27, приложениях Р и С к техническому кодексу установившейся практики ТКП 52.3.02-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства», утвержденному постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 27.

134. Определение физического износа методом нормативного износа осуществляется в форме согласно приложению 3.

Физический износ методом нормативного износа ($Ф_{нi}$, %) определяется как отношение фактического срока службы строения ($С_ф$, мес.) к его нормативному сроку службы ($С_н$, мес.), выраженное в процентах:

$$Ф_н = С_ф / С_н \times 100.$$

В случае наличия экспертного заключения специализированной организации об остаточном сроке службы сооружения процент физического износа по методу нормативного износа ($Ф_{нi}$, %) определяется как отношение фактического срока службы ($С_ф$, мес.) к сумме его нормативного ($С_н$, мес.) и остаточного срока службы ($С_о$, мес.), выраженное в процентах:

$$Ф_н = С_ф / (С_н + С_о) \times 100.$$

Нормативный срок службы сооружения, конструктивного элемента определяется на основании нормативных сроков службы основных средств, установленных постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161 «Об установлении нормативных сроков службы основных средств и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства экономики Республики Беларусь».

135. По волеизъявлению заказчика организация по государственной регистрации может провести комиссионное обследование объектов, сведения о которых содержатся в реестре характеристик. При необходимости силами заказчика производится вскрытие отдельных конструкций: фундаментов, перекрытий, полов, отделки, а также иных конструкций.

Комиссионное обследование проводится комиссией, состоящей не менее чем из трех аттестованных специалистов по технической инвентаризации, в присутствии заказчика или иных лиц по его простому письменному поручению.

По результатам комиссионного обследования составляются акт(ы) обследования, формы инвентарных дел, фотоприложения и иные необходимые материалы, акт определения физического износа по форме согласно приложению 17, в котором отражаются сведения об определенном физическом износе основного строения и составных элементов (пристроек, надстроек и т.п.), входящих в состав объекта технической инвентаризации, вносятся соответствующие документы и записи в инвентарное дело, базу данных реестра характеристик.

В инвентарное дело помещается один экземпляр акта определения физического износа, второй выдается заказчику. По дополнительному волеизъявлению заказчика могут быть выданы дополнительные акты определения физического износа.

ГЛАВА 17
СОСТАВЛЕНИЕ СИТУАЦИОННЫХ ПЛАНОВ

136. Ситуационный план является обязательным приложением к итоговым техническим документам зданий, сооружений, незавершенных строений, а также изолированных помещений, имеющих в качестве принадлежностей хозяйственные постройки или их части.

Ситуационный план составляется по результатам съемки территории объекта, измерений и обследования объекта технической инвентаризации для целей:

однозначного определения местоположения объекта технической инвентаризации на местности;

описания конфигурации и точного положения объекта технической инвентаризации в границах земельных участков;

наглядного отражения состава объекта технической инвентаризации;

геокодирования объектов;

оптимизации процесса ведения документов регистра.

137. Общие требования к ситуационному плану:

137.1. ситуационный план составляется в электронном виде с соблюдением установленных требований к содержанию, используемой системе координат, масштабу, применяемым условным обозначениям, формату, оформлению и метаданным;

137.2. ситуационный план составляется в ортогональной проекции в системе прямоугольных плоских координат 1963 г. (СК 63) либо местной системе координат (МСК).

При составлении ситуационного плана в местной системе координат используется система координат, в которой выполняются геодезические, картографические и землеустроительные работы на территории соответствующей административно-территориальной единицы;

137.3. при составлении ситуационных планов применяется масштабный ряд топографических планов: 1:10 000, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500;

137.4. при выборе масштаба ситуационного плана следует руководствоваться требованиями минимального размера ситуационного плана при сохранении необходимого уровня детализации и отражения необходимого содержания. Кроме того, учитывается возможность отображения необходимых составных элементов и принадлежностей объекта технической инвентаризации в масштабе плана;

137.5. ситуационный план составляется и хранится в векторном виде в одном из следующих форматов: DXF (DWG) или SHP, использование других форматов не допускается;

137.6. растровая топографическая основа ситуационного плана составляется и хранится в формате TIFF (TIF), BMP или иных графических форматах;

137.7. в электронном виде ситуационный план, составленный с использованием растровой основы, должен состоять из следующих файлов:

файла(ов) ситуационного плана (DXF, DWG, SHP);

файла(ов) растровой основы ситуационного плана (TIFF, BMP);

файла привязки растровой основы ситуационного плана (world-файл).

При наличии в файле растровой основы ситуационного плана геометаданных файл привязки (world-файл) может отсутствовать.

При составлении ситуационного плана в формате SHP файл ситуационного плана включает не менее трех файлов в форматах SHP, SHX и DBF;

137.8. состав метаданных ситуационного плана должен быть оптимален как для целей последующего архивного хранения ситуационного плана, так и для целей ведения документов регистра.

138. Содержание ситуационного плана определяется в зависимости от типа объекта недвижимого имущества:

138.1. на ситуационном плане отображаются:

топографическая основа для линейных сооружений;

линии границ зарегистрированных земельных участков, расположенных на территории объекта;

объект технической инвентаризации, его составные элементы и принадлежности в соответствии с подпунктом 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции согласно их наружным размерам;

основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, приямков, мощений и тому подобного);

литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

границы административно-территориальных и территориальных единиц, пересекающие территорию объекта, и их наименования;

наименование элементов улично-дорожной сети, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) объекта;

основные наружные размеры и сокращенное обозначение материалов (марок) составных (конструктивных) элементов – для сооружений. В случае составления на

конструктивные и составные элементы отдельных планов данные об их размерах, материалах, марках на ситуационном плане не отражаются;

условный знак геокода;

условные обозначения.

Привязки строений на ситуационном плане не отображаются;

138.2. на ситуационном плане инженерных сетей дополнительно отображаются:

трасса сети;

расположение и нумерация колодцев (камер), компенсаторов, опор и других конструктивных элементов;

длины трубопроводов, кабелей, проводов и тому подобных элементов между характерными точками (центрами колодцев, камер, центрами опор, точками поворотов, наземными устройствами и тому подобным);

количество, сокращенно материал и диаметр труб;

количество и марка кабелей;

количество и марка (материал) проводов;

иные сведения, отражающие особенности конкретной инженерной сети;

138.3. расположение и конфигурация строений на ситуационном плане должны соответствовать их расположению и конфигурации на местности.

Для целей однозначного определения местоположения объекта технической инвентаризации на ситуационном плане необходимо отображать территорию объекта;

138.4. границы зарегистрированных земельных участков на ситуационном плане отражаются на основании координат точек поворота границ земельных участков, содержащихся в регистре.

На ситуационном плане допускается отображение только части границы земельного участка в случае, если отображение границы в полном объеме влечет необходимость уменьшения масштаба ситуационного плана и (или) увеличения количества его листов;

138.5. топографическая основа ситуационного плана:

должна быть выполнена в ортогональной проекции и системе прямоугольных плоских координат ситуационного плана;

должна охватывать всю территорию объекта недвижимого имущества с учетом подпунктов 138.3 и 138.4 настоящего пункта;

должна обеспечивать возможность определения местоположения на местности объекта недвижимого имущества и его строений (составных элементов и принадлежностей);

должна позволять отображать форму и размеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей в соответствии с установленными требованиями;

не должна иметь масштаб мельче 1:10 000.

В качестве топографической основы ситуационного плана могут использоваться следующие материалы:

ортофотопланы;

растровые топографические материалы;

геоинформационные системы;

цифровые планы;

векторные топографические материалы.

При наличии различных топографических основ наиболее предпочтительной для составления ситуационного плана является наиболее актуальная основа.

При составлении ситуационного плана могут быть использованы материалы землеустроительного дела;

138.6. геокод предназначен для географической привязки строений, обеспечивающей возможность находить их с помощью известных координат, и представляет собой координаты X и Y одной точки.

Координаты геокода определяются и указываются с точностью до метра.

Геокод площадного, объемного, высотного строения должен представлять собой точку внутри контура основного строения, близкую к его центру, геокод линейного сооружения не определяется.

Геокод указывается на основании данных реестра адресов Республики Беларусь, а в случае отсутствия его в данных реестра адресов Республики Беларусь определяется на основании составляемого ситуационного плана.

На ситуационном плане геокод обозначается соответствующим условным знаком без указания координат. Сведения о геокоде подлежат отражению только в формах инвентарных дел в строке «Адрес (местонахождение)» и базе данных реестра характеристик;

138.7. на ситуационном плане изолированного помещения, имеющего в качестве принадлежностей хозяйственные постройки или их части, дополнительно отображаются:

граница изолированного помещения;

иные сведения, отражающие особенности изолированного помещения.

139. Оформление ситуационного плана.

Ситуационный план в электронном виде должен представлять собой одно целое изображение, при этом положение объекта технической инвентаризации его составных элементов и принадлежностей на ситуационном плане должно соответствовать их положениям в натуре.

В случае необходимости разделения ситуационного плана (на бумажных носителях) на листы разрыв изображения объектов не допускается и осуществляется в дополнительных листах файла ситуационного плана или дополнительном(ых) файле(ах). В правом нижнем углу (или ином месте) каждого листа плана указывается схема расположения его листов.

Все надписи ситуационного плана должны быть выполнены одним чертежным или картографическим шрифтом.

Все надписи на ситуационном плане своей нижней частью должны быть обращены к правой и (или) нижней стороне листа.

Внемасштабные условные обозначения располагаются, как правило, перпендикулярно нижней стороне чертежа.

Размеры указываются параллельно направлению соответствующих элементов с расчетом, чтобы не затемнять план.

Оформление ситуационного плана в бумажном виде и его тиражирование (копирование) должны обеспечивать достоверность отображаемой на ситуационном плане информации.

140. План расположения объекта недвижимого имущества.

В случае невозможности составления организацией по государственной регистрации ситуационного плана здания, этажного сооружения, изолированного помещения в соответствии с требованиями, установленными настоящей главой, допускается составлять план расположения объекта недвижимого имущества.

Составление плана расположения объекта недвижимого имущества допускается:

при выполнении работ по составлению технического паспорта (ведомости технических характеристик, выписки из реестра характеристик) без проведения обследований, если при последней технической инвентаризации и (или) проверке характеристик работы по составлению ситуационного плана не выполнялись;

при отсутствии в документах регистра границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации;

при отсутствии хотя бы двух сохранившихся в натуре точек поворота границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации, – при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик зданий, изолированных помещений;

при наличии в документах регистра границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации, в условной системе координат;

при отнесении границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации, к требующим нормализации.

На плане расположения объекта недвижимого имущества отображаются:

объект технической инвентаризации, его составные элементы и принадлежности в соответствии с подпунктом 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции согласно их наружным размерам;

основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, приямков, мощений и тому подобного);

литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

наименование элементов улично-дорожной сети, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) объекта, или иных прилегающих объектов (лесничеств, садовых товариществ, сельских населенных пунктов и тому подобного);

условные обозначения.

План расположения объекта недвижимого имущества оформляется в порядке, предусмотренном для ситуационных планов, с заменой наименования «Ситуационный план» наименованием «План расположения объекта недвижимого имущества».

ГЛАВА 18
СОСТАВЛЕНИЕ ПОЭТАЖНЫХ И ИНЫХ ПЛАНОВ

141. Общие требования к поэтажным планам.

Поэтажные планы объектов технической инвентаризации составляются на основании данных абрисов, составленных в соответствии с требованиями главы 9 настоящей Инструкции по результатам проведения полевых работ, с указанием размеров, наименования, нумерации и площадей изолированных помещений, помещений, машино-мест и иных сведений.

Поэтажный план представляет собой горизонтальный разрез этажа объекта технической инвентаризации с отображением необходимых элементов плана, включая многосветные части.

Поэтажные планы составляются и хранятся в электронном векторном виде в форматах DXF (DWG), SHP и других форматах.

Поэтажные планы составляются в масштабе 1:100. Планы крупных объектов технической инвентаризации длиной свыше 70 м допускается составлять в масштабе 1:200.

В случае необходимости разделения поэтажного плана на листы разрывы должны проходить по наименее насыщенным частям плана или секциям. В правом нижнем углу каждого листа такого плана указывается схема расположения его листов.

Линии разрыва элементов поэтажных планов показываются соответствующим условным обозначением.

Планы этажей рекомендуется размещать на отдельных листах. Допускается планы разных этажей небольших объектов технической инвентаризации размещать на одном листе (на бумажных носителях), при этом этажи размещаются друг над другом и (или) рядом и над планом каждого этажа указывается его наименование (например, 1-й этаж, подвальный этаж и тому подобное).

Поэтажный план рекомендуется размещать симметрично краям листа. При этом сторону главного фасада строения на поэтажных планах рекомендуется размещать внизу и параллельно нижнему краю формата, при необходимости допускается иное размещение планов.

Все надписи на чертеже должны быть выполнены одинаковым шрифтом и размером.

142. Содержание поэтажных планов.

На поэтажном плане в масштабе и в соответствии с результатами измерений отображаются:

стены и перегородки со всеми измеренными выступами, проемами, обшивками, облицовками и тому подобное;

арки, колоннады, парапеты, отдельно расположенные столбы и колонны и тому подобное;

пандусы, приямки, наружные металлические лестницы, загрузочные люки, входы подвалов и цокольных этажей и тому подобное;

лестницы, крыльца, балконы, лоджии, террасы и тому подобное;

печи, камины, кухонные очаги;

окна и двери;

бассейны (резервуары для воды), смотровые ямы, люки в погреба. Помосты, фундаменты для оборудования, постаменты и иные выступающие над полом помещения конструкции могут быть отражены на поэтажных планах дополнительно по волеизъявлению заказчика;

ниши, за исключением ниш, предназначенных для размещения приборов отопления (радиаторов, конвекторов и тому подобного);

котлы отопления и иные источники отопления.

Линии прокладки (трубопроводы, кабели, провода) инженерных систем, коммуникаций, санитарно-техническое и иное оборудование и отопительные приборы (радиаторы, конвекторы и тому подобное) на поэтажных планах не отображаются.

В помещениях с наклонными потолками (стенами, полами) указываются штриховой линией линии высот помещений на высоте 1,10 м от пола, в помещениях под внутренними лестницами – на высоте 1,60 м с указанием соответствующей высоты (например, h = 1,10, h = 1,60), также указывается максимальная и минимальная высота помещения.

При составлении поэтажных планов строений с многосветным пространством часть многосветного пространства, попадающая в объем этажа, обозначается на плане как второй свет, третий свет и тому подобное, а в таких частях на плане отражаются только элементы строения (стены, перегородки и тому подобное), попадающие в разрез этажа.

Поэтажные планы небольших подвалов, антресолей, мансард, мезонинов и иных частей строений, площадь которых включается в общую площадь здания, допускается составлять, не делая контура всего здания, располагая их на плане напротив того места (той части) поэтажного плана соответствующего этажа, под или над которым они непосредственно расположены.

Элементы поэтажных планов отображаются с учетом следующих требований:

лестницы показывают согласно условным обозначениям, размеры лестничного марша должны соответствовать натуре;

проемы, ниши (за исключением ниш для размещения радиаторов отопительного оборудования), встроенные шкафы (ранее учтенные в эксплуатируемых зданиях, изолированных помещениях и предусмотренные проектной документацией во вновь построенных зданиях, изолированных помещениях) как по своему размеру, так по расположению наносятся на план в масштабе в соответствии с условными обозначениями;

перегородки, закрытые веранды, галереи, тамбуры и тому подобное обозначаются двумя линиями;

лоджии, балконы, террасы, открытые галереи и тому подобное обозначаются на плане в соответствии с условными обозначениями;

помосты, бассейны (резервуары для воды), смотровые ямы, люки в погреба, иные выступающие над полом помещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и тому подобное) обозначаются согласно условным обозначениям;

при вычерчивании помещений с обшивкой панелями, облицовкой плиткой и тому подобным стен и перегородок необходимо показывать линии стен (перегородок) и панелей (облицовок);

при вычерчивании помещений с системой инсталляции необходимо показывать линии стен (перегородок) и зашивок с проставлением соответствующих размеров.

На поэтажных планах указываются в метрах с двумя десятичными знаками следующие размеры:

на планах первого надземного этажа и первого подземного этажа – размеры по наружному периметру в соответствии с данными абрисов. Размеры указываются параллельно направлению соответствующих стен с расчетом, чтобы не затемнять план;

размеры всех помещений, лоджий, балконов, террас и тому подобного: в прямоугольных помещениях – длина и ширина, а в помещениях непрямоугольной формы – размеры по всему внутреннему периметру стен. Размеры небольших стен, перегородок и иных элементов плана менее 1,00 м допускается не указывать. Размеры указываются параллельно направлению соответствующих стен и перегородок с расчетом, чтобы не затемнять план;

высоты помещений. Высоты на планах проставляются в тех помещениях, где они были измерены. При разной высоте помещений (части помещений) высоты проставляются в каждом помещении (части помещения). Высоты помещений обозначаются следующим образом: h = 1,10;

толщины стен и перегородок;

заглубления подвалов и цокольных этажей;

глубины бассейнов (резервуаров для воды), смотровых ям и тому подобного;

высоты неполных перегородок (высотой менее двух метров).

Размеры печей, каминов, очагов, арок, колонн, выступов, дверей, окон, лестниц, инженерного оборудования и тому подобного, а также диагонали, засечки и другие вспомогательные измерения на поэтажных планах не указываются.

Толщина линий (контуров) на поэтажных планах указывается в соответствии с условными обозначениями.

143. Составление поэтажных планов рекомендуется начинать с составления плана первого надземного этажа.

Построение поэтажных планов рекомендуется осуществлять в следующем порядке:

наносятся линии наружных стен;

наносятся проемы в наружных стенах;

наносятся линии внутренних капитальных стен;

наносятся проемы во внутренних капитальных стенах;

наносятся линии внутренних некапитальных стен и перегородок, проемов в них, лестниц и иных конструктивных элементов, печей, каминов и тому подобного;

наносятся иные элементы плана.

При составлении поэтажных планов капитальных строений (зданий, сооружений), планов изолированных помещений непрямоугольной формы, имеющих часть углов прямых с параллельно расположенными стенами, контур здания рекомендуется вычерчивать, базируясь на прямых углах и стенах, расположенных параллельно.

Построение непрямых углов рекомендуется производить на основании наиболее длинных измерений сторон.

После составления плана первого этажа на его основании производится составление планов остальных этажей с учетом расположения капитальных стен на плане первого этажа, считающемся контрольным.

144. Обозначение помещений на поэтажных планах осуществляется шифром, который проставляется в центре плана каждого помещения (допускается смещение на иное свободное место помещения). Если обозначение не помещается на плане помещения, то оно выносится на свободное место плана и выноской показывается, к какому помещению относится вынесенное обозначение.

Обозначение помещения, входящего в состав изолированного помещения, указывается следующим образом: ставится номер изолированного помещения и через

тире – номер помещения, ниже словами указывается наименование помещения, а еще ниже указывается площадь помещения в квадратных метрах с точностью до одного десятичного знака с указанием сокращенного обозначения единицы измерения – $м^2$, например

При обозначении таких помещений, как лоджии, балконы, террасы, пристроенные автостоянки, в скобках дополнительно указывается площадь, определенная без соответствующих понижающих коэффициентов, например

Наименование помещения на поэтажном плане может размещаться в несколько строк. Наименование помещений указывается со строчной буквы.

Обозначение помещения, не входящего в состав изолированного помещения, состоит из номера, наименования и площади помещения, например

При обозначении помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей и незавершенных строений не указывается наименование помещений, например

Нумерация помещений осуществляется арабскими цифрами по часовой стрелке, начиная от основного входа.

Встроенным шкафам допускается присваивать номер, состоящий из номера помещения, в сторону которого он открывается, и буквенного индекса.

Номера помещений, образованных в результате возведения новых стен (перегородок) в ранее существовавшем помещении, допускается присваивать следующим образом: одному из образованных помещений присваивается номер ранее существовавшего помещения, остальным присваивается номер ранее существовавшего помещения с добавлением буквенного индекса.

Для присвоения индекса используются строчные буквы в алфавитном порядке, начиная с «а», кроме букв «ё», «з», «й», «о», «х», «ч», «щ», «ъ», «ы», «ь». Индекс номера помещения имеет буквенное обозначение и пишется после номера помещения без пробела, например 1а.

В случае слияния помещений в результате сноса стен (перегородок) вновь образованному помещению присваивается меньший порядковый номер одного из помещений, прекративших существование.

Лестничные клетки нумеруются римскими цифрами по порядку.

Нумерация помещений изолированных помещений производится отдельно по каждому изолированному помещению по часовой стрелке, начиная от входа.

Допускается иной порядок нумерации в строениях непрямоугольной (сложной) конфигурации, а также нумерация в соответствии с разработанной проектной документацией.

Нумерация помещений, не входящих в изолированные помещения, производится отдельно по каждому этажу строения. Допускается производить нумерацию таких помещений по каждой обособленной части здания, имеющей отдельный вход (секции, подъезда и тому подобного).

Нумерация помещений на поэтажных планах должна соответствовать нумерации помещений в формах инвентарных дел и иной технической документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации.

Обозначение изолированных помещений на поэтажных планах указывается следующим образом: указывается сокращенно вид изолированного помещения (кв., и.п.) и его номер, далее указываются площади. Для изолированных жилых помещений (квартир) указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже общая площадь квартиры, определяемая в порядке, установленном пунктом 152[9] настоящей Инструкции (далее – общая площадь квартиры по СНБ). Для нежилых изолированных помещений указывается нормируемая площадь, ниже общая площадь. Площади указываются в квадратных метрах с точностью до одного десятичного знака с указанием единицы измерений – м^2, например

	25,0 м^2
кв. 1	52,1 м^2
	58,2 м^2

Для одноквартирных жилых домов указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже общая площадь здания.

На поэтажных планах небольших зданий, состоящих из изолированных помещений, входы в которые организованы с территории объекта, обозначение изолированного помещения размещается около главного входа в это помещение.

На поэтажном плане больших зданий, состоящих из изолированных помещений, входы в которые организованы из вспомогательных помещений, около главного входа в изолированное помещение указываются только сокращенно обозначения вида изолированного помещения (кв., и.п.) и его номер, например кв. 1, и.п. 2, а обозначение помещения размещается на чистом поле плана внизу под чертежом. Допускается размещать данные обозначения и около изолированных помещений, если этим упрощается чтение чертежа.

Номера изолированных помещений должны соответствовать разработанной проектной документации (ведомости или иному документу) и (или) фактической их нумерации в здании. Нумерация изолированных помещений, машино-мест осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь.

145. Составление поэтажных планов капитальных строений (зданий, сооружений) с машино-местами, обозначение машино-мест на поэтажных планах.

Планы машино-мест составляются на основании поэтажных планов капитальных строений (зданий, сооружений) с машино-местами.

При составлении поэтажных планов зданий, в которых расположены машино-места, контуры машино-места отображаются:

штрихпунктирной линией толщиной 0,15–0,2 мм – линии контура машино-места, проходящие по разметке;

штриховой линией толщиной 0,15–0,2 мм – линии контура машино-места, не обозначенные на местности (для заезда-выезда транспортного средства).

Ограждающие конструкции, являющиеся контурами машино-мест, отображаются в соответствии с условными обозначениями.

На планах машино-мест отражаются размеры машино-мест, их номера и площади.

В центре каждого машино-места указывается шифр машино-места, состоящий из номера изолированного помещения, в котором расположено машино-место, и номера машино-места в соответствии с экспликацией помещений, ниже слово «м/место» и номер машино-места в соответствии с проектной документацией, а в случае ее отсутствия – в соответствии с нумерацией, указанной (нанесенной на машино-места) в здании или изолированном помещении, например

м

Если в капитальном строении (здании, сооружении) отсутствуют изолированные помещения, то в шифре машино-места указывается только номер машино-места в соответствии с экспликацией помещений, например

м

В правом нижнем углу поэтажного плана капитального строения (здания, сооружения) с машино-местами дополнительно указывается количество машино-мест и их общая площадь.

Планы машино-мест для отражения их в итоговых технических документах на машино-места составляются на основании поэтажных планов капитальных строений (зданий, сооружений) с машино-местами.

146. Составление планов частей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей, машино-мест.

Планы частей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, в том числе арендуемых, машино-мест составляются на основании поэтажных планов соответствующих капитальных строений (зданий, сооружений) в масштабе 1:100. Планы крупных частей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей длиной свыше 70 м допускается составлять в масштабе 1:200.

Составление планов частей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей, машино-мест без внесения соответствующих изменений в поэтажный план капитального строения (здания, сооружения) не допускается.

Если поэтажные планы ранее были составлены на бумажном носителе, то выполняется их сканирование и трансформирование для получения единого растрового изображения поэтажного плана в масштабе 1:100 (1:200), после чего в план вносятся необходимые изменения.

Таким образом, поэтажный план капитального строения (здания, сооружения) может состоять из растрового и векторного изображения. Полная векторизация поэтажного плана выполняется по волеизъявлению заказчика.

Планы частей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей, машино-мест составляются и оформляются в соответствии с требованиями, установленными настоящей главой для поэтажных планов.

Линии разрыва, разделения частей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений их частей, машино-мест на плане показываются соответствующим условным обозначением.

ГЛАВА 19
СОСТАВЛЕНИЕ ПЛАНОВ СООРУЖЕНИЙ

147. Общий порядок составления планов сооружений.

Планы сооружений составляются по результатам наружных, внутренних измерений и обследования сооружений с использованием сведений проектной, исполнительной и эксплуатационной документации, технической документации на аналогичные объекты инвентаризации (при их соответствии объекту инвентаризации) для целей графического описания сооружений, их составных и конструктивных элементов.

Планы сооружений составляются в виде различных планов и схем:

обзорный план сооружения (для сооружений больших размеров);

планы составных элементов и конструктивных элементов сооружения;

схемы составных и конструктивных элементов сооружения.

Планы сооружений составляются и оформляются в соответствии с требованиями настоящей Инструкции к содержанию, системе координат, масштабу, применяемым условным обозначениям, формату, оформлению и метаданным.

При отсутствии необходимых требований и установленных условных обозначений допускается использование условных обозначений для составления топографических планов или иных условных обозначений, определяемых организацией по государственной регистрации.

Планы сооружений с машино-местами, планы помещений сооружений, планы зданий (этажных сооружений), включенных в состав сооружения, составляются и оформляются в порядке, установленном главой 18 настоящей Инструкции.

При выборе масштаба плана (пропорций схемы) следует руководствоваться требованиями минимального размера плана (схемы) при сохранении необходимого уровня детализации и отражения необходимого содержания. Кроме того, учитывается возможность отображения необходимых составных элементов строения в масштабе плана.

Для составления планов применяется следующий масштабный ряд: 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

Расположение и конфигурация строений на плане должны соответствовать их расположению и конфигурации на местности.

Схемы составляются в случае отсутствия необходимых данных для составления масштабных планов. Схемы составляются безмасштабно, придерживаясь пропорций.

Планы сооружений составляются в электронном виде с последующей печатью на бумажных носителях. По дополнительному волеизъявлению заказчика допускается печать на иных носителях (кальке, пленке и тому подобном).

План (схема) в электронном виде должен представлять собой одно целое изображение, при этом положение каждого элемента на плане должно соответствовать его положению в натуре.

В случае необходимости разделения плана (схемы) на листы разрыв изображения не допускается и осуществляется в дополнительных листах файла плана или дополнительном файле(ах). В правом нижнем углу (или ином месте) каждого листа плана указывается схема расположения его листов.

Все надписи должны быть выполнены одним шрифтом.

148. Обзорный план сооружения.

Обзорный план составляется для целей наглядного описания общей конфигурации и местоположения сооружений больших размеров (более 10 000 м протяженности, более 10 000 кв. м наружной площади).

Обзорный план составляется в ортогональной проекции в системе прямоугольных плоских координат 1963 г. (СК 63) либо местной системе координат (МСК).

Обзорный план сооружения составляется в едином масштабе с применением следующего масштабного ряда: 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

На обзорном плане сооружения отображаются:

топографическая основа;

границы и наименования административно-территориальных и территориальных единиц, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) сооружения;

наименование элементов улично-дорожной сети населенных пунктов, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) сооружения;

линия конфигурации сооружения;

условный знак геокода (при наличии);

применяемые на обзорном плане условные обозначения;

иная информация.

Линия конфигурации сооружения отображается черным цветом или цветом, контрастным от топографической основы, толщиной не менее 0,5 мм:

наземная (надземная) часть сооружения – сплошной линией;

подземная (подводная) часть сооружения – штриховой линией;

транзитная часть сооружения – штрихпунктирной линией или пунктирной линией.

149. Планы составных и конструктивных элементов сооружений и иные планы.

При технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружений составляются следующие планы составных и конструктивных элементов:

для сооружений с машино-местами – соответствующий план сооружения в масштабе 1:100 – 1:500 с отображением машино-мест в соответствии с требованиями главы 18 настоящей Инструкции;

для этажных сооружений – поэтажный план в масштабе 1:100 – 1:200 в соответствии с требованиями главы 18 настоящей Инструкции;

для объемных сооружений, инженерных сооружений и иных подобных сооружений в масштабе 1:50 – 1:2000 – план объекта (вид сверху). По дополнительному волеизъявлению заказчика могут быть составлены планы фасадов (вид сбоку), разрезы (продольные и (или) поперечные) по основным характерным осям сооружения, в которых изменяется его конфигурация;

планы (деталировки) колодцев, камер – по дополнительному волеизъявлению заказчика.

Детальные планы (деталировки) колодцев, камер могут отображаться на полях или ином свободном месте ситуационного плана или на отдельных листах.

На планах (деталировках) колодцев, камер отображаются и указываются:

номер камеры, колодца;

конфигурация камеры, колодца с отражением положения люков и указанием материала, размеров, глубины;

расположение трубопроводов, кабелей, арматуры, муфт и тому подобного с указанием их количества, длины, диаметра, марки (материала) и тому подобного.

Планы объекта (вид сверху), планы фасадов (вид сбоку), разрезы (продольные и (или) поперечные) рекомендуется размещать на одном листе рядом по соответствующим осям объекта для их наилучшего чтения.

Иные планы составных и конструктивных элементов сооружения составляются по дополнительному волеизъявлению заказчика с составлением при необходимости технического задания.

ГЛАВА 20
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

150. Определение площадей объектов технической инвентаризации проводится с соблюдением следующих общих положений:

150.1. определение площадей осуществляется только после составления ситуационных, поэтажных и иных планов, подсчет площадей на основании абрисов не допускается;

150.2. для зданий определяются наружная площадь и другие площади в соответствии с настоящей главой исходя из назначения зданий;

150.3. для изолированных помещений определяются площади в соответствии с настоящей главой исходя из назначения изолированных помещений;

150.4. для незавершенных строений и хозяйственных построек определяются наружная площадь (площадь застройки), а общая площадь здания – в случае составления их поэтажных планов;

150.5. для машино-мест определяется только площадь машино-мест;

150.6. наружная площадь и площадь застройки определяются в квадратных метрах с точностью до целых.

Наружная площадь здания определяется как площадь горизонтального сечения строения по внешнему периметру его наружных ограничивающих поверхностей (стен, эркеров, ограждений лоджий, остекленных балконов и тому подобного) с включением пилястр, полуколонн, колонн и тому подобного.

Площади неостекленных балконов, крылец, пандусов, приямков, наружных металлических лестниц и тому подобного не включаются в наружную площадь здания, но определяются, в том числе и для их учета при определении стоимости выполненных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

Подсчет наружной площади и площади застройки осуществляется в графах 3 и 4 раздела 2 «Подсчет наружных площадей и объемов строений» формы 2.1 согласно приложению 3.

Площадь застройки здания (сооружения) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания, сооружения на уровне цоколя, включая выступающие части (террасы, крыльца, ступени, приямки и тому подобное). Площадь под зданием (сооружением), расположенным на опорах, а также проезды и проходы под ним включаются в площадь застройки. Площадь отмостки не включается в площадь застройки;

150.7. внутренние площади (площади помещений) объекта технической инвентаризации определяются в квадратных метрах с точностью до десятых. Подсчет площадей помещений зданий и изолированных помещений осуществляется в разделе «Экспликация помещений» соответствующей формы 1 или 3 согласно приложению 2 или 4;

150.8. подсчет площадей помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей, отдельных машино-мест осуществляется в форме 3.1 приложения 4;

150.9. при составлении формулы для подсчета площади помещения, здания их план разбивается на геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, треугольники, сегменты и другие фигуры), отсутствующие в абрисе размеры для составления формулы определяются по плану. При сложной непрямоугольной конфигурации помещения, строения (более трех вписываемых фигур) рекомендуется проводить подсчет их площадей с использованием функций программы, в которой выполняется составление плана, по автоматизированному определению площадей, при этом в графах формулы подсчета площади инвентарного дела указывается: «Автоматизированный подсчет»;

150.10. если в соответствии с пунктом 45 настоящей Инструкции наименования помещений объекта недвижимого имущества не указываются, то в отношении такого объекта определяется только общая площадь здания.

151. Площади помещений, машино-мест, лоджий, балконов, террас и иных площадок определяются с учетом следующих особенностей:

151.1. площадь помещения и антресоли определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхностей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому подобного), в порядке, установленном пунктом 111 настоящей Инструкции.

В случае, если помещения разделены рядом колонн или стеной (перегородкой) с проемом (аркой, проездом и тому подобным), площадь таких помещений определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхностей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому

подобного) и осей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому подобного) между колоннами либо в проемах (арках, проездах и тому подобном) стен (перегородок), в порядке, установленном пунктом 111 настоящей Инструкции;

151.2. площадь пола ниш высотой 1,80 м и более (кроме ниш для инженерных коммуникаций) включается в площадь помещений. Если установка инженерных коммуникаций в нише предусмотрена проектной документацией, но на момент обследования зашивки данной ниши не установлены или в случае их временного отсутствия (например, вследствие ремонта, замены и тому подобного), площадь пола таких ниш в площадь помещения не включается;

151.3. площадь пола дверных проемов без дверей (арок) высотой 1,80 м и более включается в площадь помещений. Если установка дверей предусмотрена проектной документацией, но на момент обследования они не установлены (включая дверную коробку) или в случае временного отсутствия дверей (включая дверную коробку) (например, вследствие ремонта, замены и тому подобного), площадь пола таких дверных проемов в площадь помещения не включается;

151.4. при проведении работ по технической инвентаризации в случае устройства в санузлах системы инсталляции для монтажа подвесной сантехники (умывальников, унитазов и так далее), если зашивка осуществлена не по всей высоте помещения, то подсчет площадей таких помещений проводится по аналогии с разработанным в установленном порядке проектом (то есть при подсчете площади используются размеры, измеренные до отделанной поверхности стены (перегородки) либо до зашивки).

При проведении проверки характеристик в случае устройства в санузле системы инсталляции для монтажа подвесной сантехники (умывальников, унитазов и так далее) площадь такого помещения определяется в соответствии с подпунктом 151.1 настоящего пункта. Если зашивка выполнена на высоте 1,10 м от пола и менее, то при подсчете площади используются размеры, измеренные до отделанной поверхности стены (перегородки). При высоте зашивки более 1,10 м от пола для подсчета площади используются размеры, измеренные до зашивки;

151.5. определение площадей лестниц и лестничных клеток.

Различают внутренние (расположенные внутри зданий) и наружные лестницы, внутренние лестницы, которые, в свою очередь, разделяют на расположенные в лестничных клетках и расположенные вне лестничных клеток.

Лестницы состоят из наклонных лестничных маршей и лестничных площадок (этажных и промежуточных), в основном горизонтальных, в лестницах, расположенных вне лестничных клеток, возможно отсутствие лестничных площадок.

При размещении лестниц в лестничных клетках определяется площадь лестничных клеток как площадь горизонтального сечения лестничной клетки в пределах отделанных поверхностей стен, измеренная на уровне этажа и включаемая в площадь данного этажа.

Дополнительно определяется и учитывается в площадь нижнего этажа площадь пола под лестничным маршем (лестничной площадкой). Площадь пола под лестничным маршем (лестничной площадкой) до низа выступающих конструкций 1,60 м и более учитывается с коэффициентом 1,0, площадь пола под лестничным маршем (лестничной площадкой) меньше указанной высоты учитывается с коэффициентом 0,7.

При наличии под лестничным маршем (лестничной площадкой) помещения его площадь определяется с учетом требований настоящей Инструкции.

Площадь лестничных клеток не определяется и не учитывается, если эти лестницы расположены на чердаках, технических этажах, расположенных в верхней либо нижней части здания, или иных этажах, площадь которых не определяется.

Площадь внутренних лестниц, расположенных вне лестничных клеток (внутриквартирных и тому подобных), за исключением лестниц, устроенных ниже первого этажа, определяется как площадь горизонтальной проекции лестницы на плоскость верхнего этажа и включается поэтажно в площадь верхнего этажа. Площадь внутренних

лестниц, расположенных ниже первого этажа, включается в площадь соответствующих подземных этажей, в пределах которых устроены данные лестницы.

Дополнительно определяется и учитывается в площадь нижнего этажа площадь пола под внутренней лестницей. Площадь пола под внутренней лестницей до низа выступающих конструкций 1,60 м и более учитывается с коэффициентом 1,0, площадь пола под лестницей меньше указанной высоты учитывается с коэффициентом 0,7. Площадь антресоли высотой менее 1,60 м учитывается в ее площади с коэффициентом 0,7.

При наличии под лестничным маршем (лестничной площадкой) помещения его площадь определяется с учетом требований настоящей Инструкции.

Площадь внутренней лестницы, ведущей на чердак, технический и иной этаж, площадь которых не определяется, не подсчитывается;

151.6. при подсчете площади помещения с наклонным потолком (стеной) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонного потолка (стены) более 1,10 м с коэффициентом 1,0, площадь пола меньше указанной высоты учитывается в площади помещения с коэффициентом 0,7.

В случае, если наклонная ограждающая конструкция расположена по отношению к полу помещения под углом более 90°, то площадь помещения определяется по размерам, измеряемым в этой части помещения по контуру пола до ограждающей наклонной конструкции;

151.7. площадь рамп, пандусов, наклонных полов, съездов и других элементов, имеющих наклонную поверхность, определяется как площадь их горизонтальной проекции на плоскость этажа, в котором они расположены;

151.8. площади неполных перегородок высотой менее 1,10 м, постаментов, пьедесталов, фундаментов для оборудования, помостов и иных подобных элементов, бассейнов (резервуаров для воды), смотровых ям, люков в погреба из площади помещения не исключаются (за исключением неполных перегородок, которые в соответствии с проектной документацией образуют помещения);

151.9. площадь встроенных шкафов (ранее учтенных в эксплуатируемых зданиях и предусмотренных проектной документацией во вновь построенных зданиях), кладовых, гардеробных подсчитывается как площадь отдельных помещений;

151.10. площадь многосветных помещений, лифтовых и иных шахт, мусоросборных камер, а также пространство между расположенными в лестничных клетках лестничными маршами шириной более 0,5 м определяется и подсчитывается в площадь в пределах только одного нижнего этажа, где имеется пол;

151.11. площадь переходных лоджий (балконов) между лестничными клетками и лифтовыми холлами подсчитывается с коэффициентом 1,0;

151.12. помещения, разгороженные перегородками не до потолка (высота перегородки не менее двух метров), измеряются и учитываются с определением их площадей как отдельные помещения;

151.13. площадь, занимаемая печью или стационарным камином, в площадь помещения не включается;

151.14. площадь машино-мест определяется по их контурам;

151.15. определение площадей лоджий, балконов, террас и иных площадок.

Подсчет площадей лоджий, балконов, террас в квартирах, изолированных жилых помещениях, жилых домах, общежитиях, жилых зданиях специального назначения:

площадь остекленных лоджий, балконов, расположенных снаружи капитального строения (здания, сооружения), определяется как площадь помещений по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов (стен, перегородок, остекления и тому подобного), независимо от того, имеются ли в этом помещении решетчатые ограждения либо нет, с учетом понижающего коэффициента 0,7. При этом при подсчете площади помещения с наклонной ограждающей конструкцией (стеной, перегородкой, остеклением и тому подобным) учитывается площадь

этого помещения с высотой до наклонной ограждающей конструкции (стены, перегородки, остекления и тому подобного) более 1,1 м. Площадь помещения меньше указанной высоты учитывается в площади помещения с дополнительным коэффициентом 0,7;

площадь неостекленных лоджий, балконов, террас, расположенных снаружи капитального строения (здания, сооружения), при наличии сплошных ограждающих конструкций (стекло, пластик, дерево, кирпич, железобетонная панель, металлические листы и тому подобное) определяется как площадь плиты (пола) по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов, террас, с учетом следующих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3;

площадь неостекленных лоджий, балконов, террас, расположенных снаружи капитального строения (здания, сооружения), при наличии решетчатых ограждающих конструкций (металл, пластик и тому подобное) определяется как площадь плиты (пола) по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов, террас, то есть наружных стен (перегородок и тому подобного) капитального строения (здания, сооружения), ограждающих лоджию, балкон, террасу, и контурами плиты (пола), с учетом следующих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3.

В случае, если конструкции, ограждающие лоджию, балкон, террасу, в том числе сплошные ограждающие конструкции, расположены за контурами плиты (пола) этой лоджии, балкона, террасы с образованием просвета между ограждающими конструкциями и плитой (полом), то для определения площади лоджии, балкона, террасы используются размеры до контуров плиты (пола). В площадь террасы включается площадь ступеней, которые являются ее неотъемлемой частью.

Площади встроенных шкафов и тому подобных помещений, расположенных на лоджиях, балконах, определяются как площади отдельных помещений с учетом соответствующих коэффициентов.

Площадь пола ниш (кроме ниш для инженерных коммуникаций) и проемов (без дверей) высотой не менее 1,8 м включается в площадь лоджий, балконов, террас с учетом соответствующих коэффициентов.

В случае, если наклонная ограждающая конструкция, за исключением решетчатых ограждающих конструкций, расположена по отношению к плите (полу) лоджии, балкона, террасы под углом более 90°, то площадь лоджии, балкона, террасы определяется по размерам, измеряемым в этой части лоджии, балкона, террасы по контуру плиты (пола) до ограждающей наклонной конструкции.

Площади аналогичных площадок (балконов, лоджий, террас, выставочных площадок и тому подобного), расположенных внутри нежилых изолированных помещений и капитальных строений (зданий, сооружений), а также снаружи этих объектов, определяются в соответствии с частью второй настоящего подпункта, за исключением применения коэффициентов 0,3, 0,5 и 0,7, понижающих в целом площади балконов, лоджий, террас.

152. В отношении жилых зданий и изолированных помещений определяются:

для квартиры – жилая площадь жилого помещения, общая площадь жилого помещения, общая площадь квартиры по СНБ;

для одноквартирного жилого дома – жилая площадь жилого помещения, общая площадь жилого помещения, общая площадь здания (жилого дома);

для блокированного, многоквартирного жилого дома – жилая площадь жилого дома, общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, общая площадь квартир по СНБ, общая площадь здания (жилого дома);

для общежитий – жилая площадь общежития, общая площадь жилых помещений общежития, общая площадь помещений общежития, общая площадь здания (общежития);

для жилых зданий специального назначения – жилая площадь жилого здания специального назначения, общая площадь жилых помещений жилого здания специального

назначения, общая площадь помещений жилого здания специального назначения, общая площадь здания (жилого здания специального назначения).

В отношении нежилых зданий и изолированных помещений, машино-мест определяются:

для производственных, складских, общественных, административных и иных нежилых зданий и изолированных помещений (за исключением садовых домиков, дач, индивидуальных изолированных и индивидуальных капитальных гаражей, машино-мест) – общая площадь здания (изолированного помещения) и нормируемая площадь здания (изолированного помещения);

для садовых домиков, дач – общая площадь здания;

для индивидуальных изолированных и индивидуальных капитальных гаражей – общая площадь здания (изолированного помещения);

для машино-мест – площадь машино-места.

Для незавершенного законсервированного (незаконсервированного) капитального строения определяется только общая площадь здания (при возможности ее подсчета), которая подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений.

Если в здании, изолированном помещении располагаются различные по назначению помещения (жилые, административные, производственные, складские и так далее), то площади таких помещений определяются с учетом требований настоящей Инструкции и подлежат включению в соответствующую по назначению площадь и общую площадь здания, изолированного помещения.

При технической инвентаризации и (или) проверке характеристик площадь помещений, образованных между остеклением оконных проемов торговых залов магазинов и иных нежилых зданий (изолированных помещений), используемых в качестве витрин и экспозиционных площадок, включается в общую площадь здания (изолированного помещения) в случае, если пол таких помещений расположен на уровне пола смежного с ним помещения либо выше или ниже его, но не более 0,5 м и высота образованного помещения должна быть не менее 1,80 м. При этом при подсчете площади помещения с наклонной ограждающей конструкцией (стеной, перегородкой, остеклением и тому подобным) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонной ограждающей конструкции (стены, перегородки, остекления и иных конструкций) более 1,1 м. Площадь помещения меньше указанной высоты учитывается в площади помещения с дополнительным коэффициентом 0,7.

Площадь помещений, образованных между остеклением оконных проемов торговых залов магазинов и иных нежилых зданий (изолированных помещений), используемых в качестве витрин и экспозиционных площадок, включается в площадь здания (изолированного помещения) также, если она была включена в площадь здания (изолированного помещения) в соответствии с проектной документацией и документацией по приемке в эксплуатацию объекта.

152[1]. Жилая площадь жилого помещения (квартиры, одноквартирного жилого дома) определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей антресолей, встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), доступ в которые организован из жилых комнат вне зависимости от направления открывания дверного полотна.

Допускается сообщение кухни со смежно расположенной общей жилой комнатой посредством дверных проемов, а также по заданию на проектирование допускается объединение кухни, оборудованной электроплитой, с общей жилой комнатой и прихожей в единое пространство с созданием в быту функциональных зон за счет расстановки мебели.

Если жилая комната (гостиная) отделена от кухни, оборудованной электрической плитой, стеной (перегородкой) с проемом, не оборудованным дверью, то сохраняются наименование и функциональное назначение помещений, при этом площадь каждого помещения подсчитывается отдельно.

Если жилая комната (гостиная) имеет общее пространство с кухней, оборудованной электрической плитой, то такое помещение соответствует признакам жилой комнаты с кухонным оборудованием, ее площадь подсчитывается как площадь одного помещения, то есть жилой (общей) комнаты с кухонным оборудованием.

К жилым комнатам не относятся санитарные узлы, кухни, прихожие, гардеробные и иные помещения аналогичного характера, а также производственные помещения для индивидуальной трудовой деятельности или надомного труда, если выполняемые в этих помещениях процессы не могут быть совмещены с функциями жилых комнат.

Комнаты в квартире, подходящие под определение жилой комнаты, но на момент обследования используемые в других целях (кабинет, библиотека и другое), учитываются как жилые.

152^2. Жилая площадь жилых домов, общежитий, жилых зданий специального назначения определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), доступ в которые организован из жилых комнат вне зависимости от направления открывания дверного полотна. В жилую площадь общежитий, жилых зданий специального назначения дополнительно включается площадь всех комнат для отдыха и внеклассных занятий, соответствующих требованиям, предъявляемым к жилым комнатам, в общежитиях, детских домах, домах-интернатах для инвалидов и престарелых; жилых комнат, временно пустующих по каким-либо причинам.

152^3. Общая площадь жилого помещения (квартиры, одноквартирного жилого дома, ячейки жилой общежития и так далее) определяется как сумма площадей жилых комнат, подсобных помещений, антресолей, расположенных в надземных, мансардных, цокольных и подвальных этажах, пристройках, надстройках без учета площадей неотапливаемых (холодных) помещений, холодных кладовых, тамбуров, лоджий, балконов, террас, а также погребов, устраиваемых под лоджиями (балконами) первых этажей многоквартирных жилых домов.

В общую площадь жилого помещения в одноквартирных жилых домах или в квартирах в блокированных либо многоквартирных жилых домах не включаются площади отапливаемых встроенно-пристроенных гаражей для хранения транспортных средств.

152^4. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома определяется как сумма общих площадей жилых помещений (квартир) дома.

152^5. Общая площадь жилых помещений общежития определяется как сумма площадей ячеек жилых общежития.

152^6. Общая площадь помещений общежития определяется как сумма площадей ячеек жилых общежития (жилых комнат), подсобных помещений, площадей помещений для культурно-массовых мероприятий, учебных занятий, отдыха, бытового обслуживания, административного и хозяйственного назначения и другого назначения, а также балконов, лоджий, террас, веранд, холодных кладовых, подсчитанных с применением коэффициентов, указанных в пункте 152^9 настоящей Инструкции. В общую площадь помещений общежития не включаются общие поэтажные коридоры, вестибюли, лестничные клетки, тамбуры, технические помещения.

152^7. Общая площадь жилых помещений в жилых зданиях специального назначения определяется как сумма жилой площади специальных жилых помещений (жилых зданий специального назначения и изолированных специальных жилых помещений) и площадей подсобных помещений, относящихся к соответствующим жилым помещениям.

152^8. Общая площадь помещений в жилых зданиях специального назначения и изолированных специальных жилых помещениях определяется как сумма общей площади жилых помещений в жилых зданиях специального назначения и изолированных специальных жилых помещениях, определенной в соответствии с пунктом 152^7 настоящей Инструкции, и площадей помещений для отдыха, медицинского и бытового обслуживания,

трудовой деятельности и других помещений. В рассматриваемую площадь не включаются общие поэтажные коридоры, вестибюли, лестничные клетки, тамбуры, технические помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды, холодные кладовые, подсчитанные с применением коэффициентов, указанных в пункте 152^9 настоящей Инструкции.

152^9. Общая площадь квартиры по СНБ определяется как сумма общей площади жилого помещения (квартиры), а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и других неотапливаемых помещений, а также погребов, устраиваемых под лоджиями (балконами) первых этажей многоквартирных жилых домов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для неостекленных балконов и террас – 0,3; для неостекленных лоджий и погребов под лоджиями (балконами) – 0,5; для остекленных лоджий (балконов) и холодных кладовых – 0,7; для веранд – 1,0.

Площадь погребов, устраиваемых под лоджиями (балконами) первых этажей многоквартирных жилых домов, включается в общую площадь квартиры по СНБ, если в разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документации их площадь включалась в общую (проектную) площадь квартиры.

152^{10}. Общая площадь квартир по СНБ (по всему зданию) определяется как сумма общих площадей квартир по СНБ.

152^{11}. Общая площадь здания (жилого дома, общежития, здания специального назначения) определяется как сумма площадей помещений этажей здания (включая мансардные, цокольные, подвальные и иные этажи), расположенных в здании (жилом доме), а также неотапливаемых помещений, террас, лоджий, балконов, подсчитанных с учетом коэффициентов, указанных в пункте 152^9 настоящей Инструкции.

Для одноквартирных и блокированных жилых домов в общую площадь здания (жилого дома) включается площадь холодных кладовых с коэффициентом 1,0 и дополнительно включаются площади предусмотренных разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией и построенных в соответствии с ней:

пристроенных гаражей-стоянок – с коэффициентом 0,5;

огражденных открытых площадок, наполовину и более (площади) выступающих за пределы граничащих с ними наружных стен жилого дома и открытых во внешнее пространство не менее чем с двух сторон, при длине огражденного участка (стенами и ограждением) менее общего периметра этой площадки – с коэффициентом 0,3.

152^{12}. Общая площадь общественного, административного и иных нежилых зданий (изолированных помещений) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в здании (изолированном помещении), включая вспомогательные помещения (лестничные клетки, антресоли, переходы в другое здание, лоджии, веранды, галереи и балконы, открытые наружные галереи, террасы, эксплуатируемые кровли и иные помещения, предназначенные для обеспечения эксплуатации здания).

152^{13}. Общая площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в данном здании (изолированном помещении), включая вспомогательные помещения (тоннели, внутренние площадки, антресоли, внутренние этажерки всех ярусов, рампы, эксплуатируемые кровли, галереи, лестничные клетки, коридоры, переходы в другие здания, санузлы, лифтовые шахты и иные помещения, предназначенные для обеспечения эксплуатации здания), а также помещения, предназначенные для размещения инженерных сетей и оборудования.

Площади лоджий, балконов, террас подлежат обязательному включению в общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) в случае, если эти площади были включены в общую площадь здания (изолированного помещения) согласно представленной заказчиком проектной документации.

В случае, если площади лоджий, балконов, террас согласно проектной документации не были включены в общую площадь здания (изолированного помещения), то при

выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик производственных и складских зданий (изолированных помещений) площади лоджий, балконов, террас и иных помещений аналогичного характера определяются и указываются в соответствующих графах итогового технического документа, в том числе в строке «Примечания», и в формах инвентарного дела соответствующего вида объекта недвижимого имущества информативно.

Площади лоджий, балконов, террас подлежат обязательному включению в общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) в случае размещения их в изолированных помещениях (за исключением производственных и складских помещений), расположенных в таких зданиях (изолированных помещениях), а также в случае размещения их в части (частях) производственного, складского здания (изолированного помещения), занимаемой общественными, административными и иными помещениями (за исключением производственных и складских).

В общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) не включаются площади площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

В общую площадь здания (изолированного помещения) включаются площади наружных рамп в случае включения их площадей в площадь здания (изолированного помещения) в соответствии с проектной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию объекта.

Площади наружных рамп подлежат обязательному включению в общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) в случае соответствия их требованиям в отношении погрузочно-разгрузочных рамп, установленным законодательством.

В иных случаях площади наружных рамп в общую площадь здания (изолированного помещения) не включаются.

152^{14}. Нормируемая площадь общественного, административного здания (изолированного помещения) и иных нежилых зданий (за исключением производственных и складских зданий и сооружений) определяется как сумма площадей, имеющихся в здании (изолированном помещении), за исключением вспомогательных помещений (коридоров (кроме рекреационных коридоров и коридоров, предназначенных для отдыха и ожидания), тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц, санузлов, наружных площадок (балконов, лоджий, террас и т.п.), лифтовых шахт), а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

152^{15}. Нормируемая площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в данном здании (изолированном помещении), за исключением вспомогательных помещений (тоннелей, внутренних площадок, антресолей, внутренних этажерок всех ярусов, рамп, галерей, лестничных клеток, коридоров, тамбуров, переходов в другие здания, санузлов, наружных площадок (балконов, лоджий, террас и т.п.), лифтовых шахт), а также помещений, предназначенных для размещения инженерных сетей и оборудования.

Если в антресолях располагаются административные, производственные или складские помещения, то площадь таких помещений подлежит включению в нормируемую площадь производственного или складского здания (изолированного помещения) по соответствующему назначению.

152^{16}. Для садового домика или дачи определяется только общая площадь здания, которая подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с учетом коэффициентов, указанных в пункте 152^{9} настоящей Инструкции.

152^{17}. Для индивидуальных изолированных и индивидуальных капитальных гаражей определяется только общая площадь здания (изолированного помещения), которая

подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений без учета площадей таких сооружений, как смотровая яма и погреб. Проем в полу гаража для устройства входа (лестницы) на нижележащий этаж (например, подвальный этаж) из площади помещения гаража не исключается. Площадь такой лестницы дополнительно не определяется и не включается в площадь помещения нижележащего под гаражом этажа, а площадь таких помещений определяется по их размерам, измеренным между отделанными поверхностями стен и перегородок.

152[18]. Площадь машино-мест включается в нормируемую площадь зданий, изолированных помещений, в которых расположены машино-места. В случае, если в отношении ранее зарегистрированного изолированного помещения, в котором расположены машино-места, осуществляется раздел, то проезды первоначального изолированного помещения не подлежат включению в нормируемую площадь изолированного помещения и соответственно здания, в котором расположены эти машино-места.

ГЛАВА 21
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

153. При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик обязательно определяется объем зданий, объемных сооружений и нежилых изолированных помещений, в том числе индивидуальных изолированных гаражей. Объем жилых изолированных помещений, хозяйственных построек (за исключением погребов) может определяться по дополнительному волеизъявлению заказчика. Объем незавершенных зданий и объемных сооружений определяется при возможности его определения. Объем машино-мест не определяется.

Объем определяется и указывается в кубических метрах с точностью до целых в графах 5 и 6 раздела 2 «Подсчет наружных площадей и объемов строений» формы 2.1 согласно приложению 3.

154. Объем изолированного помещения как части здания и объемного сооружения определяется в пределах его наружных ограничивающих поверхностей и осей ограждающих конструкций, разделяющих смежные изолированные помещения.

155. Объем зданий и объемных сооружений определяется как сумма объема надземной части здания и объемного сооружения и подземной части здания и объемного сооружения, определяемых следующим образом:

155.1. объем надземной части зданий и объемных сооружений с чердачным перекрытием определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания и объемного сооружения на высоту здания и объемного сооружения, причем высоту следует считать от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия. Площадь горизонтального сечения здания и объемного сооружения определяется по обводу наружной поверхности стен.

Объем надземной части здания и объемного сооружения без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения здания и объемного сооружения на длину. Площадь вертикального сечения здания и объемного сооружения определяется по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола первого этажа, а длина здания и объемного сооружения – путем измерения расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя;

155.2. объем надземной части здания и объемного сооружения при различной этажности определяется как сумма объемов составляющих частей.

Объем здания и объемного сооружения должен исчисляться отдельно по его частям, если эти части резко отличны друг от друга по очертанию, конфигурации или по их конструктивному решению. В случае раздельного исчисления объема здания и объемного сооружения стена, разграничивающая части строения, относится к той части, у которой

конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены;

155.3. для подсчета объема мансарды она разбивается на объемные геометрические фигуры, объемы которых определяются по соответствующим геометрическим формулам и суммируются. Размеры фигур определяются по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли (верха засыпки чердачного перекрытия) и по уровню чистого пола мансарды, наружным поверхностям торцевых стен на уровне мансарды. При сложном криволинейном очертании перекрытий мансарды ее объем может определяться умножением площади ее горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола (для одноквартирных или блокированных жилых домов, садовых домиков, дач – по внутреннему обводу стен) на среднюю высоту всех помещений мансарды.

Подсчет объемов мансардных этажей и погребов одноквартирных или блокированных жилых домов, садовых домиков, дач, производится по внутреннему обводу стен.

Подсчет объемов бассейнов в помещениях (резервуаров для воды) производится по внутреннему обводу стен. Высота бассейна определяется от уровня пола помещения до уровня пола бассейна.

Подсчет объемов погребов, смотровых ям в гаражах производится по внутреннему обводу стен. Высота смотровой ямы определяется от уровня пола помещения до уровня пола смотровой ямы. Объем погреба не включается в объем здания или объемного сооружения, под которым он расположен;

155.4. объем подземной части здания и объемного сооружения (подвального или цокольного этажа, технического подполья и так далее) определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания и объемного сооружения на уровне этой части здания и объемного сооружения (подвального или цокольного этажа, технического подполья и так далее) на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвального (цокольного) этажа, технического подполья и так далее до уровня чистого пола первого этажа. В тех случаях, когда над стенами подземного этажа отсутствует надземная часть строения, его размеры в плане определяются по внешнему обводу стен на уровне перекрытия, а высота – от уровня чистого пола подземного этажа до уровня верха перекрытия (покрытия);

155.5. при определении объема зданий и объемных сооружений объемы технических этажей включаются в объем здания и объемного сооружения.

В объем здания и объемного сооружения должны также включаться объемы отапливаемых надстроек, ниш в наружных стенах, эркеров, лоджий и остекленных балконов, переходов, тамбуров, бассейнов в помещениях (резервуаров для воды), смотровых ям и других частей здания и объемного сооружения, увеличивающих его объем, в том числе и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши. Высота эркеров, переходов определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера, перехода и до нижней плоскости эркера, перехода.

156. В объем здания и объемного сооружения не включаются объемы портиков, крылец, пандусов, балконов (без остекления), террас, открытых наружных галерей, эксплуатируемых кровель, вентиляционных шахт на крыше, чердаки, используемые для технических целей, и тому подобного. Проезды в зданиях и объемных сооружениях и пространство под зданиями и объемными сооружениями на опорах исключаются из объема здания и объемного сооружения.

ГЛАВА 22
ИСКЛЮЧЕНА

157–158. Исключены.

ГЛАВА 23
ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

159. Проверка характеристик объектов недвижимого имущества проводится на основе их обследования в натуре и сверки состояния и характеристик с данными, содержащимися в реестре характеристик и технической документации, с целью подтверждения соответствия фактического состояния и характеристик этих объектов данным реестра и технической документации.

При подаче заказа на проведение работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества объем контрольных измерений и выборочного обследования должен быть не менее 30 % от полного объема измерений и обследований. При этом обязательному измерению и обследованию подлежит измененная в результате строительства часть объекта технической инвентаризации, за исключением случаев, установленных пунктом 21 настоящей Инструкции.

160. При проведении полевых работ по проверке характеристик дополнительно осуществляется:

160.1. сличение ситуационного плана (плана расположения объекта и так далее) с фактическим состоянием территории объекта с целью выявления изменений, взятие контрольных измерений (не менее одного в отношении каждого строения), проведение съемки территории объекта (ее корректировки) с составлением абриса с отражением контрольных измерений и территории объекта, на которой выявлены изменения (в случае выявления);

160.2. сличение поэтажных планов с фактическим состоянием объекта недвижимого имущества с целью выявления изменений, проведение контрольных измерений (не менее одного в каждом помещении), измерение выявленных изменений с составлением абриса;

160.3. сличение технического описания конструктивных элементов объекта недвижимого имущества с их фактическим состоянием с целью выявления изменений в описании конструктивных элементов и инженерных систем, установление изменений в техническом состоянии с целью выявления изменений физического износа, отражение выявленных изменений в акте обследования фотографированием, указанием информации в абрисе;

160.4. визуальная сверка соответствия объекта технической инвентаризации проектной документации в случае ее наличия.

161. Камеральные работы при проведении проверки характеристик дополнительно включают:

161.1. внесение выявленных изменений в ситуационный план (план расположения строения), поэтажные планы и иные графические приложения.

При внесении изменений в чертежи (графические приложения), составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новый чертеж. При внесении изменений в чертежи (графические приложения), составленные ранее на бумажных носителях, эти чертежи (графические приложения) пересоставляются в электронном виде.

Измененные и (или) существовавшие ранее конструктивные элементы, а также надписи, описывающие объект технической инвентаризации по состоянию до самовольного строительства, в графических приложениях, составляемых в электронном виде, не отображаются.

Для целей отражения объекта технической инвентаризации по состоянию до самовольного строительства к итоговым техническим документам по волеизъявлению заказчика могут прилагаться ранее составленные графические приложения (их копии). В случае их отсутствия могут быть составлены новые графические приложения по состоянию до самовольного строительства (перепланировки и тому подобного);

161.2. внесение необходимых изменений в формы инвентарного дела, пересчет изменившихся площадей, объемов, износа и иных характеристик.

При внесении изменений в формы инвентарного дела, составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новая форма. При внесении

изменений в формы инвентарного дела, составленные ранее на бумажных носителях, эти формы составляются в электронном виде;

161.3. составление расчета стоимости выполненных работ (при необходимости).

162. В ходе проверки характеристик должны быть установлены следующие изменения:

изменения в назначении объектов технической инвентаризации, их составных элементов и принадлежностей;

изменения в функциональном назначении помещений объектов технической инвентаризации, их составных элементов;

изменение объема или общей площади объекта технической инвентаризации и (или) его составных элементов и принадлежностей;

возведение, реконструкция (пристройка, надстройка, перестройка), снос или гибель строений, расположенных на земельном участке;

изменения в плане зданий или изолированных помещений, в том числе возведение или снос внутренних стен или перегородок, перепланировка внутренних помещений, устройство, увеличение или заделка дверных и оконных проемов, устройство или разборка стенных встроенных шкафов (ранее учтенные в эксплуатируемых зданиях и предусмотренные проектной документацией во вновь построенных зданиях), установка (демонтаж) дверей, в том числе замена дверей с изменением направления их открывания, устройство балконов, лоджий, террас и переоборудование балконов и лоджий в отапливаемые помещения, а также устройство пандусов для передвижения инвалидов-колясочников с первого надземного этажа на территорию объекта, увеличение или уменьшение площадей помещений или здания в целом, изменения контуров машино-мест;

изменение несущих конструкций (отдельных видов несущих конструкций) объекта технической инвентаризации и (или) его составных элементов и принадлежностей, подлежащих в соответствии с настоящей Инструкцией отражению в итоговой технической документации;

устройство неотапливаемых кладовых и погребов в пространстве под балконами и лоджиями первых этажей многоквартирных жилых домов;

присоединение объектов технической инвентаризации, их составных элементов и принадлежностей к инженерным сетям благоустройства (горячего и (или) холодного водоснабжения, водоотведения (канализационной), газоснабжения, отопления, электроснабжения и прочим сетям), в том числе городского, либо отключение от этих сетей;

изменение конструктивных элементов (их материала) объекта технической инвентаризации и (или) его составных элементов, в том числе материала покрытия пола;

изменения в техническом состоянии зданий вследствие ремонта;

изменение типа отопления, а также устройство новых печей, снос существовавших или замена одних печей другими;

устройство или снятие лифтов и другого оборудования;

изменения в физическом износе зданий в результате производимого ремонта, естественного износа, а также происходящие вследствие ненормальной эксплуатации, запущенности, стихийных бедствий и тому подобных воздействий на здание;

другие изменения согласно законодательству.

При проведении проверки характеристик не устанавливаются изменения, указанные в Положении об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки и в Положении о порядке реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384, относящиеся к конструктивным элементам и инженерным системам, данные о которых не подлежат отражению в реестре характеристик.

163. Если при проведении проверки характеристик выявлено наличие составного элемента объекта технической инвентаризации или его принадлежности, обладающих признаками самовольной постройки, расположенного в пределах территории объекта (земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации) и (или) частично за ее пределами, то это относится к изменениям объекта технической инвентаризации и отражается в технической документации в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

Если при проведении проверки характеристик выявлено наличие постройки, обладающей признаками самовольной постройки, расположенной за пределами территории объекта (земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации), то допускается по дополнительному волеизъявлению заказчика отражать эту постройку в технической документации и по результатам проверки характеристик выдавать ведомость технических характеристик, которая предоставляется для принятия решения в соответствии с законодательством.

164. Если при проведении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества установлено, что в результате проведенных реконструкции, реставрации, перепланировки, переустройства и тому подобного изменилось 60 или более процентов от общего количества внутренних помещений объекта недвижимого имущества (площади внутренних помещений, их планировочные решения и тому подобное не соответствуют сведениям, содержащимся в реестре характеристик), то в отношении такого объекта недвижимого имущества проводится техническая инвентаризация.

Если при выполнении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества выявлены новые составные элементы, в том числе пристройки, надстройки и тому подобное, то с учетом части первой настоящего пункта в отношении ранее существовавшей части данного объекта выполняются работы по проверке характеристик соответствующих объектов недвижимого имущества, а в отношении новых составных элементов (исходя из суммы их площадей) – работы по технической инвентаризации.

Если при выполнении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества выявлен снос части объекта недвижимого имущества, его составных элементов, в том числе пристройки, надстройки и тому подобного, и принадлежностей, то с учетом частей первой и второй настоящего пункта в отношении ранее существовавшей части данного объекта выполняются работы по проверке характеристик соответствующих объектов недвижимого имущества.

165. При выполнении работ по проверке характеристик заказчик предоставляет ранее составленную на бумажном носителе итоговую техническую документацию на объект недвижимого имущества на время выполнения работ. После выполнения работ представленный экземпляр итоговой технической документации с соответствующими отметками возвращается заказчику.

Если объект технической инвентаризации не изменился, то на этом экземпляре проставляется отметка о проведении проверки характеристик «Изменений нет».

Если объект технической инвентаризации изменился, то на этом экземпляре проставляется отметка «Составлен новый технический паспорт».

В случае отсутствия в инвентарном деле экземпляра или копии данной итоговой технической документации снимается ее копия и помещается в инвентарное дело.

166. Выдача новых итоговых технических документов осуществляется после предоставления заказчиком старого документа (за исключением случаев утери либо отсутствия у заказчика старого документа). Технический паспорт или ведомость технических характеристик действительны до изменения соответствующего объекта недвижимого имущества или составления нового итогового технического документа.

167. Если по результатам проверки характеристик части объекта технической инвентаризации, проводимой в соответствии с требованиями главы 4 настоящей Инструкции, не установлены несоответствия данным реестра характеристик в отношении

данной части, то вне зависимости от ситуации в отношении остальных частей объекта технической инвентаризации по результатам проверки характеристик составляется технический паспорт на объект технической инвентаризации. При этом в отношении остальных частей объекта технической инвентаризации указываются последние легализованные (узаконенные) сведения реестра характеристик, а в примечании технического паспорта указывается, что технический паспорт выдан для целей государственной регистрации и отражаются даты обследования остальных частей.

168. В случае возникновения сомнений о допустимости выявленных при проведении работ по проверке характеристик изменений объекта недвижимого имущества (в том числе вследствие неправильной эксплуатации, демонтажа оборудования и так далее) организация по государственной регистрации, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом в соответствующий исполком.

169. Принятие решений по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества:

169.1. объект технической инвентаризации считается соответствующим данным, содержащимся в реестре характеристик, при отсутствии его изменений по отношению к данным, содержащимся в технической документации;

169.2. объект технической инвентаризации признается измененным в соответствии с законодательством, если по результатам проверки характеристик установлено, что:

выполненные строительные работы по изменению объекта проведены на основании разрешительной документации на строительство в соответствии с проектной документацией и приняты в эксплуатацию (если необходимость получения разрешительной документации на строительство, разработка проектной документации или приемка в эксплуатацию предусмотрена законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности) и отсутствуют основания для составления ведомости технических характеристик;

изменение назначения объекта подтверждается соответствующим документом, приведенным в пункте 39 настоящей Инструкции;

выявлены незначительные изменения объекта технической инвентаризации.

170. Для целей технической инвентаризации и проверки характеристик к незначительным изменениям объекта технической инвентаризации относятся следующие изменения, не влекущие изменения назначения объекта технической инвентаризации:

наличие допустимых расхождений, установленных главой 9 настоящей Инструкции;

изменение характеристик вследствие изменения порядка их определения;

исключение из состава объекта технической инвентаризации принадлежностей (хозяйственных построек) в связи с их сносом (разрушением);

изменение физического износа объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

изменения в жилых и (или) нежилых помещениях в многоквартирных, блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домах, не относящиеся к переустройству или перепланировке в соответствии с Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки и работам по реконструкции в соответствии с Положением о порядке реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории;

изменения в иных объектах недвижимого имущества (которые не указаны в абзаце седьмом настоящего пункта), если такие изменения влекут изменение общей площади соответствующего объекта технической инвентаризации до 1 % включительно:

заделка, уменьшение дверных и оконных проемов, за исключением заделки оконных проемов, влекущей изменение функционального назначения помещения (например, кабинет – кладовая);

устройство проемов в некапитальных стенах и перегородках;

отделочные работы, в том числе по изменению материала покрытия пола и устройству подвесных (натяжных) потолков;

устройство и демонтаж встроенной мебели, в том числе стационарных шкафов;

замена или демонтаж газовых или электрических плит, установка вентиляционных приборов;

установка (замена) дверей в пределах существующего дверного проема;

установка и демонтаж санитарно-технического, пожарного и иного оборудования, замена внутренних трубопроводов водоснабжения и канализации (за исключением случаев невозможности использования по назначению объекта недвижимого имущества);

демонтаж, возведение, изменение некапитальных стен и перегородок, в том числе сборно-разборных перегородок внутреннего интерьера, не влекущие образования или слияния изолированных помещений;

иные изменения в случаях выполнения ремонтно-строительных работ по изменению объекта, на проведение которых не требуется получение разрешения и (или) приемка в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

171. Если по результатам проверки характеристик объект недвижимого имущества признан соответствующим данным реестра характеристик, то в отношении этого объекта составляется новый итоговый технический документ на последнюю дату проверки характеристик.

172. Если по результатам проверки характеристик объект недвижимого имущества признан измененным в соответствии с законодательством, то ранее составленная техническая документация аннулируется и заменяется новой.

Техническая документация заменяется новой в рамках проведения проверки характеристик, если она составлена до вступления в силу постановления, утверждающего настоящую Инструкцию, и (или) не соответствует ее требованиям. В случаях выявления ошибок, допущенных ранее при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверках характеристик, техническая документация заменяется новой за счет средств организаций по государственной регистрации. Составленный с ошибкой итоговый технический документ подлежит возврату в организацию по государственной регистрации.

173. В случае выявления изменений, не указанных в подпункте 169.2 пункта 169 и пункте 170 настоящей Инструкции, по результатам проверки характеристик заказчику выдается ведомость технических характеристик.

Технический паспорт на объект составляется без повторной проверки его характеристик после предоставления соответствующего документа, указанного в главе 6 настоящей Инструкции, подтверждающего легализацию (узаконивание) выявленных изменений.

В случае устранения несоответствий данным реестра характеристик путем сноса или приведения самовольной постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние технический паспорт может быть составлен только после проведения повторной проверки характеристик.

174. Ведомость технических характеристик составляется в случаях, указанных в главе 6 настоящей Инструкции, по той же форме и в том же порядке, что и технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества с заменой наименования «Технический паспорт» наименованием «Ведомость технических характеристик».

Конкретные основания составления ведомости технических характеристик указываются в строке «Примечание» ведомости технических характеристик.

В графических приложениях к ведомости технических характеристик все изменения объекта технической инвентаризации отражаются красным цветом.

175. Если при проведении работ по проверке характеристик ранее зарегистрированного объекта недвижимого имущества выявлено, что ранее зарегистрированные составные элементы данного объекта оказались за пределами земельного участка, предоставленного позже государственной регистрации капитального

строения (здания, сооружения), то по результатам проверки характеристик составляется ведомость технических характеристик на данный объект недвижимого имущества с отражением в ней этих составных элементов и указанием в примечании соответствующей информации для принятия соответствующего решения в отношении данного объекта и предоставления дополнительного земельного участка.

176. Если при проведении работ по проверке характеристик ранее зарегистрированного объекта недвижимого имущества выявлено, что ранее зарегистрированные хозяйственные постройки данного объекта оказались за пределами земельного участка, предоставленного позже государственной регистрации капитального строения (здания, сооружения), то по результатам проверки характеристик по волеизъявлению заказчика составляется ведомость технических характеристик на данный объект недвижимого имущества с отражением в ней этих хозяйственных построек и указанием в примечании соответствующей информации для принятия соответствующего решения в отношении земельного участка либо технический паспорт без указания в нем хозяйственных построек, оказавшихся за пределами земельного участка, при этом в организацию по государственной регистрации заказчиком дополнительно подается в установленном порядке заказ об исключении из состава объекта недвижимого имущества хозяйственных построек. При проведении проверки характеристик изолированного помещения в таких случаях дополнительно отражается соответствующая информация в технических документах и контрольном листе инвентарного дела на капитальное строение (здание, сооружение), в котором расположено изолированное помещение.

177. При проведении полевых работ по проверке характеристик сооружений дополнительно осуществляется:

сличение ситуационного плана с целью выявления изменений, взятие контрольных измерений (в отношении каждого составного элемента), проведение съемки территории объекта (ее корректировки) с составлением абриса с отражением контрольных измерений и территории объекта, на которой выявлены изменения (в случае выявления);

сличение планов составных и конструктивных элементов с целью выявления изменений, проведение контрольных измерений (в отношении каждого элемента), измерение выявленных изменений с составлением абриса;

сличение технического описания с целью выявления изменений в описании конструктивных элементов и инженерных систем, установление изменений в техническом состоянии с целью выявления изменений физического износа, отражение выявленных изменений в акте обследования, фотографирование, указание информации в абрисе;

визуальная сверка соответствия сооружения проектной документации в случае ее наличия.

178. Камеральные работы при проведении проверки характеристик сооружений дополнительно включают внесение выявленных изменений в ситуационный план, планы составных и конструктивных элементов и иные графические приложения.

При внесении изменений в графические приложения, составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новое приложение. При внесении изменений в графические приложения, составленные ранее на бумажных носителях, эти графические приложения пересоставляются в электронном виде.

Для целей отражения объекта технической инвентаризации по состоянию до самовольного строительства к итоговым техническим документам могут прилагаться копии ранее составленных графических приложений.

179. При внесении изменений в формы инвентарного дела на сооружение составляются новые формы.

180. Исключен.

ГЛАВА 24
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГИБЕЛИ (УНИЧТОЖЕНИЯ) ОБЪЕКТА ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

181. Обследование строений, изолированных помещений с целью определения их гибели (уничтожения) проводится путем их визуального осмотра с соблюдением требований пункта 117 настоящей Инструкции.

182. Если при обследовании в натуре установлен факт гибели (уничтожения) объекта технической инвентаризации, то составляется акт о гибели (уничтожении) согласно приложению 18. При этом в случае наличия неуничтоженных принадлежностей в строке «Примечание» акта о гибели (уничтожении) отражаются эти принадлежности с указанием их габаритных размеров и материала стен.

В случае установления при обследовании в натуре наличия неуничтоженных конструктивных элементов объекта технической инвентаризации, кроме фундаментов, для сооружений – отдельных подземных конструктивных элементов, акт о гибели (уничтожении) составляется на основании сведений из акта обследования и оценки стоимости имущества юридического (физического) лица, разрушенного, поврежденного или уничтоженного в результате чрезвычайной ситуации, предусмотренного Инструкцией о порядке работы республиканских органов государственного управления, местных исполнительных и распорядительных органов, организаций и их комиссий по чрезвычайным ситуациям по определению объемов финансовой поддержки юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям, имуществу которых нанесен ущерб в результате чрезвычайных ситуаций, решении других вопросов, касающихся ликвидации последствий этих ситуаций в пострадавших районах, утвержденной постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства экономики Республики Беларусь от 18 августа 2006 г. № 40/276/136 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 142, 8/14894), акта о пожаре, акта о списании имущества или иного документа, составленного в соответствии с законодательством, содержащего сведения о гибели (уничтожении) строения, изолированного помещения.

183. Если при обследовании в натуре установлен факт гибели (уничтожения) принадлежности объекта технической инвентаризации, то такие объекты исключаются из состава объекта технической инвентаризации и в технической документации сведения о них не отражаются.

ГЛАВА 25
ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕНТАРНЫХ ДЕЛ

184. С 1 января 2023 г. инвентарные дела ведутся на электронных носителях информации в программном комплексе ведения реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации недвижимого имущества.

Документы (материалы), помещаемые в инвентарное дело с 1 января 2023 г., формируются в порядке, предусмотренном настоящей главой.

Документы и материалы, сформированные на бумажном носителе информации до 1 января 2023 г., могут быть переведены в электронный вид и помещены в электронную часть инвентарного дела с пометкой «Материалы ранее сформированного инвентарного дела» без обязательного удостоверения электронной цифровой подписью.

184[1]. В отношении каждого объекта технической инвентаризации в организации по государственной регистрации формируется инвентарное дело.

В инвентарном деле на электронных носителях хранятся все представленные в организацию по государственной 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 государственной 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 государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

185. Ведение инвентарных дел, ранее заведенных на бумажном носителе, продолжается на электронных носителях информации путем заведения нового тома.

Документы инвентарного дела на электронных носителях информации подлежат постоянному хранению.

В инвентарном деле документы, представленные заказчиком в организацию по государственной регистрации, а также составленные в процессе выполнения работ на бумажном носителе, в том числе итоговые технические документы и приложения к ним, хранятся в виде электронной копии документа на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа.

186. В рамках каждого заказа документы в программном комплексе ведения реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации недвижимого имущества формируются в следующем порядке:

заказ на выполнение работ;

документы и материалы, представленные для выполнения работ;

документы и материалы, составленные при выполнении работ.

Оригиналы представленных заказчиком документов и материалов на бумажном носителе после перевода в электронный вид возвращаются заказчику.

Формы инвентарного дела, контрольный лист и расчетные материалы ведутся в базе данных реестра характеристик и являются его частью.

Титульный лист инвентарного дела, контрольный лист инвентарного дела, лист описи инвентарного дела формируются программным комплексом ведения реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации недвижимого имущества при формировании инвентарного дела.

187. Исключен.

188. Исключен.

189. Исключен.

190. Исключен.

191. Документы и материалы, составленные при выполнении работ, компонуются в рамках каждого заказа на выполнение работ в следующем порядке:

абрисы, акты обследований;

итоговый технический документ;

приложения к итоговому техническому документу (по порядку);

иные документы и материалы (расчет стоимости работ, переписка и тому подобное) (по решению организации по государственной регистрации).

Скомпонованные документы и материалы по новому заказу на выполнение работ помещаются вслед за документами и материалами, скомпонованными по предыдущему заказу на выполнение работ.

Материалы обработки результатов съемки, измерений, фотографии и тому подобное подлежат хранению в базе данных реестра характеристик.

192. В листах описи инвентарных дел указываются все документы, необходимые и (или) использованные для выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик объекта недвижимого имущества.

193. Исключен.

194. Исключен.

195. На титульном листе инвентарного дела должна быть обязательно указана следующая информация:

наименование организации по государственной регистрации и ее обособленного структурного подразделения;

инвентарный номер объекта недвижимого имущества, в отношении изолированных помещений, индивидуальных изолированных гаражей (при наличии возможности)

и машино-мест дополнительно инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены;

адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества;

вид дела;

вид объекта недвижимого имущества;

номер дела.

196. Контрольный лист инвентарного дела должен содержать информацию о датах начала и окончания выполнения работ, краткое описание выполненных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик с указанием вида итогового технического документа, об исполнителе и должностном лице, уполномоченном осуществлять проверку и контроль качества работ, осуществившем контроль. В контрольный лист могут вноситься необходимые примечания и отметки.

197. Исключен.

198. Опись инвентарного дела должна содержать информацию о количестве внесенных в инвентарное дело документов, вид каждого документа, его номер и при необходимости описание.

Каждый отдельный документ, имеющий свои реквизиты, подлежит самостоятельному описанию (например, заказ – это один документ, технический паспорт – это второй документ, гарантийное письмо – это третий документ и так далее).

199. При закрытии инвентарного дела в него вносится отметка о его закрытии с указанием даты закрытия. В закрытое дело документы не вносятся.

200. Инвентарные дела, в том числе закрытые, находятся на постоянном хранении в архиве организации по государственной регистрации.

201. Изъятие документов и материалов из инвентарного дела, в том числе погашенных, и (или) их уничтожение не допускается.

ГЛАВА 26
ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

202. Внутренний контроль работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик осуществляется путем проведения следующих видов контроля:

самоконтроля работ исполнителем (далее – самоконтроль);

контроля работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ.

203. Самоконтроль осуществляется исполнителем непосредственно при выполнении работ перед началом следующего этапа работ и до передачи работы на контроль должностному лицу, уполномоченному осуществлять проверку и контроль качества работ, в целях предупреждения ошибок. Самоконтроль является сплошным контролем, при котором проверяются правильность и полнота выполнения всех действий, измерений, обследований, расчетов, составления и оформления документов и материалов. При выявлении в результате самоконтроля ошибок исполнитель должен обеспечить их своевременное исправление.

204. Должностные лица, уполномоченные осуществлять проверку и контроль качества работ, осуществляют контроль выполненной работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик в отношении каждого объекта технической инвентаризации.

По решению руководства организации по государственной регистрации в отношении исполнителей, выполняющих работы по технической инвентаризации более шести месяцев, может быть установлен выборочный контроль работ.

При выборочном контроле работ обязательному контролю подлежат правильность выбора соответствующей формы итогового технического документа, полнота составления

и правильность оформления всей технической документации, согласованность технической документации между собой и соответствие фотографиям объекта.

205. Контроль организационных работ включает проверку:

правильности приема заказа на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ;

наличия оснований для отказа в приеме заказа на выполнение работ;

наличия оснований для отказа в выполнении работ.

206. Контроль подготовительных работ включает проверку:

правильности и полноты истребования документов, необходимых для выполнения работ;

наличия и изучения полученной и собранной документации, описывающей объекты недвижимого имущества (разрешительной, проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта и другой документации);

выбора используемой для абрисов подосновы.

207. Контроль полевых работ включает изучение и проверку абрисов, актов обследований, иных материалов, подготовленных при проведении полевых работ.

По результатам проверки абрисов, актов обследований, иных материалов, подготовленных при проведении полевых работ, при наличии ошибок и (или) возникновении сомнений в отношении правильности измерений или установления характеристик объекта технической инвентаризации руководителем подразделения при необходимости может быть принято решение о проверке правильности выполнения полевых работ в натуре.

Проверка правильности полевых работ в натуре осуществляется должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, при необходимости могут привлекаться специалисты подразделения контроля и анализа качества, члены комиссии по управлению качеством выполнения работ по технической инвентаризации и иные сотрудники организации по государственной регистрации.

208. Контроль камеральных работ включает проверку правильности:

выбранного способа формирования объекта недвижимого имущества;

составления и заполнения форм инвентарного дела и иных расчетных материалов;

проведения расчетов (подсчет площадей, объемов, протяженностей, высот и иных характеристик, определение физического износа);

составления и оформления графических приложений (ситуационного плана, поэтажных планов и тому подобного). При контроле поэтажных планов и планов зданий, изолированных помещений, их частей, машино-мест должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ, проверяет соблюдение установленных требований, в случае выявления несоответствий и ошибок возвращает исполнителю на доработку для их устранения;

составления и оформления вспомогательных приложений;

выбора соответствующей формы итогового технического документа;

составления и заполнения итогового технического документа;

внесения информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик (в случае внесения);

формирования инвентарного дела;

составления расчета стоимости выполненных работ (при необходимости).

Контроль документов и материалов, составляемых в электронном виде, рекомендуется производить в электронном виде.

209. Если расхождения, выявленные при контроле, не превышают погрешностей, установленных главой 9 настоящей Инструкции, то соответствующее значение считается правильным, никаких перерасчетов величин (площадей, объемов, протяженностей и тому подобного), связанных с данным значением, не осуществляется и изменения в техническую документацию не вносятся.

210. Ошибки, выявленные в результате контроля работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, отмечаются на материалах технической документации и оформляются в виде перечня с пояснениями, который передается исполнителю для устранения ошибок.

211. После устранения выявленных ошибок техническая документация проходит повторный контроль и так до полного их устранения.

212. При отсутствии ошибок техническая документация оформляется и подписывается должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ.

213. Проставление подписей на технической документации, не прошедшей контроль в соответствии с требованиями настоящей главы, не допускается.

214. При проведении внутреннего контроля работ по технической инвентаризации и (или) проверки характеристик частей строений, изолированных помещений и их частей, машино-мест обязательно проверяется внесение соответствующих изменений в документацию на капитальное строение (здание, сооружение).

ГЛАВА 27
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

215. Особенности проведения технической инвентаризации зданий.

В состав здания как объекта недвижимого имущества включаются объекты, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции.

Инженерные сети (водопровод, канализация и так далее), в том числе их вводы и выпуски, и иные сооружения включаются в состав здания по дополнительному волеизъявлению заказчика.

216. Здания, не предназначенные для обслуживания других строений, не являющихся их принадлежностями, и не включенные в состав иного объекта недвижимого имущества, подлежат самостоятельному описанию как отдельные объекты недвижимого имущества.

217. Если в представленной заказчиком проектной документации либо откорректированной проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательством, содержится информация о запроектированных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), созданных в результате строительства либо реконструкции, или раздел, слияние капитальных строений (зданий, сооружений) произведены по судебному постановлению или постановлению судебного исполнителя (без проведения строительных работ) и такой раздел, слияние не противоречат требованиям законодательства, то для составления технического паспорта на такие здания не требуется составления проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений).

218. По результатам технической инвентаризации здания должна быть составлена следующая техническая документация на здание, за исключением одноквартирных и блокированных жилых домов, садовых домиков и дач, индивидуальных капитальных гаражей (далее, если не предусмотрено иное, – здание):

абрис на территорию объекта;

абрисы этажей строений;

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы;

форма 1.1 согласно приложению 2;

формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3;

соответствующие формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) на здание по форме согласно приложению 7;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

219. Составление и заполнение технического паспорта на здание осуществляется с учетом следующих особенностей:

219.1. технический паспорт на здание составляется на основании соответствующих форм инвентарного дела согласно приложению 7;

219.2. по форме технического паспорта на здание составляются технические паспорта на жилые и нежилые здания, за исключением одноквартирных и блокированных жилых домов, садовых домиков и дач, индивидуальных капитальных гаражей;

219.3. к техническому паспорту на здание прилагаются ситуационный план (план расположения) и поэтажные планы, а также иные графические и вспомогательные приложения;

219.4. все характеристики в техническом паспорте указываются без сокращений, допускается сокращение в графах 7–15, 21, 22 подраздела 3.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей»;

219.5. на титульном листе технического паспорта указываются следующие сведения:

в строке «Составлен по состоянию на» – дата окончания полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик здания;

в строке «Наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» – полное наименование организации по государственной регистрации и ее обособленного структурного подразделения, в которой составлен технический паспорт;

в строке «Наименование» – наименование здания в соответствии с главой 3 настоящей Инструкции;

в строке «Назначение» – назначение здания в соответствии с главой 3 настоящей Инструкции;

в строке «Инвентарный номер» – инвентарный номер объекта недвижимого имущества. Строка не заполняется, если технический паспорт составляется до государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества. Допускается указание кода организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения и обозначения вида объекта недвижимого имущества без указания его порядкового номера, например 110/С-;

в строке «Адрес» – адрес здания. Адрес объекта недвижимого имущества определяется, присваивается и указывается в порядке, установленном Инструкцией о порядке создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь и иными нормативными актами;

в строке «Составил» – дата окончания составления технического паспорта, инициалы и фамилия исполнителя, составившего технический паспорт. В случае выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик здания несколькими исполнителями указывается исполнитель, ответственный за составление технического паспорта;

в строке «Уполномоченное должностное лицо» – дата подписания, подпись, инициалы и фамилия должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ, и печати для итоговых технических документов организации по государственной регистрации;

219.6. в разделе 1 «Общие сведения о здании» указываются сведения по основным характеристикам здания с учетом всех его пристроек (надстроек), указанные в разделе 2 «Общие сведения о здании» формы 1.1 согласно приложению 2:

в строке 1 «Кадастровый номер земельного участка» – кадастровые номера всех зарегистрированных земельных участков, на которых расположены здание и его принадлежности. В случае отсутствия зарегистрированных земельных участков сведения об их кадастровых номерах не указываются, в данной строке проставляется прочерк;

в строке 2 «Литер» – литер основного строения;

в строках 3 «Количество надземных этажей, шт.» и 4 «Количество подземных этажей, шт.» – число надземных и подземных этажей здания с учетом всех пристроек (надстроек), определенное в соответствии с пунктом 114 настоящей Инструкции;

в строках 5 и 6 – соответственно годы постройки (даты приемки в эксплуатацию) и реконструкции в соответствии с главой 10 настоящей Инструкции;

в строке 7 «Физический износ, %» – износ здания (основного строения), определенный в соответствии с главой 16 настоящей Инструкции;

в строке 8 «Объем здания, куб. м» – общий объем здания с учетом всех пристроек (надстроек), определенный в соответствии с главой 21 настоящей Инструкции;

в строках 9–11, 13, 14, 16–22 и 24 – значения соответствующих площадей здания с учетом всех его пристроек (надстроек), определенных в соответствии с главой 20 настоящей Инструкции;

в строке 12 «Количество нежилых изолированных помещений, шт.» – общее количество нежилых изолированных помещений, расположенных в здании, с учетом всех пристроек (надстроек). При проведении технической инвентаризации количество нежилых изолированных помещений определяется на основании проектной документации (акта приемки). При проведении проверки характеристик из первоначального количества нежилых помещений исключаются жилые помещения, переведенные из нежилых, и добавляются вновь созданные (переведенные) нежилые изолированные помещения с учетом пункта 230 настоящей Инструкции;

в строке 15 «Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.» – количество жилых изолированных помещений, жилых помещений, квартир, расположенных в здании, с учетом всех пристроек (надстроек). При проведении технической инвентаризации количество жилых изолированных помещений (квартир) определяется на основании проектной документации (акта приемки). При проведении проверки характеристик из первоначального количества жилых помещений исключаются нежилые помещения, переведенные из жилых в нежилые, и добавляются вновь созданные (переведенные) жилые помещения (квартиры) с учетом пункта 230 настоящей Инструкции;

в строке 23 «Количество машино-мест, шт.» – количество машино-мест;

219.7. раздел 1 «Общие сведения о здании» может быть дополнен дополнительными строками, в которых указываются годы постройки (даты приемки в эксплуатацию) отдельных очередей строительства, пусковых комплексов, количество жилых ячеек в общежитии и при необходимости другие сведения;

219.8. исключен;

219.9. раздел 2 «Распределение помещений и их площадей» заполняется на основании данных, указанных и рассчитанных в форме 3.2 согласно приложению 4.

В подразделе 2.1 «По жилым помещениям» отражается информация о количестве и площадях жилых помещений на основании данных, указанных и рассчитанных в разделе 1 «По жилым помещениям» формы 3.2 согласно приложению 4, с учетом следующих требований:

в графах 2–8 – данные о распределении жилых помещений (квартир) по числу жилых комнат;

в графе 9 «Жилые помещения в общежитиях» – итоговые данные о жилых помещениях в общежитиях;

в графе 10 «Жилые помещения в жилых зданиях специального назначения» – итоговые данные о жилых помещениях, расположенных в жилых зданиях специального назначения;

в графе 11 «Иные жилые помещения» – итоговые данные об иных жилых помещениях, за исключением квартир, жилых помещениях в общежитиях и в жилых зданиях специального назначения;

в графе 12 «Всего» – итоговые данные о распределении жилых помещений.

Для общежитий и зданий жилых специального назначения графы 2–8 могут не заполняться.

Количество граф таблицы при необходимости может быть увеличено, при этом графа «Всего» должна быть последней.

В подразделе 2.2 «По нежилым помещениям» в обязательном порядке указывается информация о распределении по назначению площадей нежилых помещений для последующего принятия решения о назначении здания на основании данных, рассчитанных в разделе 2 «По нежилым помещениям» формы 3.2 согласно приложению 4, с учетом следующих требований:

в графах строки «Назначение» в текстовой форме указывается назначение помещений;

в графах строк «Нормируемая площадь, кв. м» и «Общая площадь, кв. м» приводятся названные площади по помещениям, назначение которых указано по строке «Назначение»;

в графе 16 указывается соответствующая итоговая сумма площадей нежилых помещений.

Количество граф таблицы при необходимости может быть увеличено или уменьшено, при этом графа «Всего» должна быть последней.

В подразделе 2.3 «Благоустройство жилых помещений» в графах 2–8 указывается общая площадь жилых помещений, оборудованная соответствующими видами благоустройства, определенная в соответствии с подпунктом 115.11 пункта 115 настоящей Инструкции, и количество соответствующих помещений на основании данных, указанных и рассчитанных в разделе 3 «Благоустройство жилых помещений (оборудовано)» формы 3.2 согласно приложению 4;

219.10. в разделе 3 «Техническое описание» приводится техническое описание здания и его составных элементов и принадлежностей.

В подразделе 3.1 «Техническое описание здания» приводится краткое, но исчерпывающее описание конструкций, материалов, отделки конструктивных элементов и инженерных систем основного строения на основании данных, указанных в форме 2.2 согласно приложению 3. В подразделе указывается техническое описание конструктивных элементов и инженерных систем здания в соответствии с главой 14 настоящей Инструкции.

В подразделе 3.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» приводится описание всех строений, в том числе основных, пристроек, надстроек и так далее, а также хозяйственных построек на основании данных, указанных в форме 2.3 согласно приложению 3, с учетом следующих требований:

в графе 1 «Литер» – литер здания, пристройки, хозяйственной постройки и иных составных элементов и принадлежностей;

в графе 2 «Наименование» – наименование здания, пристройки, хозяйственной постройки и иных составных элементов и принадлежностей;

в графе 3 «Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)» – год постройки (дата приемки в эксплуатацию) здания, пристройки, хозяйственной постройки и иных составных элементов и принадлежностей. В случае наличия нескольких дат приемки в эксплуатацию указывается дата приемки в эксплуатацию первой очереди строительства;

в графе 4 «Износ, %» – физический износ здания, пристройки, хозяйственной постройки иных составных элементов и принадлежностей;

в графе 5 «Площадь, кв. м» – наружная площадь и площадь застройки здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного;

в графе 6 «Объем, куб. м» – объем здания, пристройки, хозяйственной постройки и иных составных элементов и принадлежностей;

в графах 7–15 – сокращенное описание основного материала соответствующих конструктивных элементов, определенных с учетом требований, установленных в главе 9 настоящей Инструкции;

в графах 16–20 – сведения о наличии данного вида инженерного оборудования в здании, пристройках, хозяйственных постройках и иных составных элементов и принадлежностей. При наличии оборудования указывается слово «есть», в случае отсутствия – «нет»;

в графах 21 и 22 – сокращенное описание иных инженерных систем и оборудования, а также прочих работ, определенных с учетом требований, установленных в главе 14 настоящей Инструкции.

Описание сооружений в подразделе 3.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» осуществляется на основании данных, указанных в форме 2.4 согласно приложению 3, с учетом следующих требований:

в графе 1 «Литер» – литер сооружения, его составного элемента;

в графе 2 «Наименование» – наименование сооружения, его составного элемента;

в графе 3 «Год постройки (дата приемки в эксплуатацию) « – год постройки (дата приемки в эксплуатацию) сооружения, его составного элемента;

графы 5–22 объединяются в одну строку, в которой приводится описание сооружения, его составного элемента с указанием конструктивных элементов, наименования характеристики, сокращенно ее единицы измерения, значение соответствующей характеристики;

219.11. после таблицы подраздела 3.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» предусмотрены дополнительные строки:

«Примечание», где указываются сведения, дополняющие описание здания, в том числе об объектах незавершенного строительства, расположенных на территории объекта, а также сведения об особенностях выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик данного здания;

«Количество страниц технического паспорта»;

«Приложение», где приводятся сведения о документах, прилагаемых к данному техническому паспорту. По каждому приложению приводится порядковый номер, наименование приложения и количество листов в нем, например:

Приложение:

219.12. при составлении технического паспорта применяется гарнитура шрифта Times New Roman (Times New Roman Cyr) или шрифты, устанавливаемые нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 28
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

220. По результатам технической инвентаризации многоквартирных жилых домов составляется следующая техническая документация:

абрис на территорию объекта;

абрисы этажей строения;

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы;

форма 1.1 согласно приложению 2;

формы 2.1–2.4 согласно приложению 3;

формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) на многоквартирный жилой дом согласно приложению 7;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

221. Исключен.

222. В случае обращения организации застройщиков (товарищества собственников) в организацию по государственной регистрации по вопросу изменения состава капитального строения (здания, сооружения) (вновь построенного в соответствии с законодательством многоквартирного жилого дома, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу) в связи с включением в его состав принадлежностей многоквартирного жилого дома, расположенных на предоставленном для его обслуживания земельном участке, зарегистрированном в установленном порядке после технической инвентаризации многоквартирного жилого дома, организацией по государственной регистрации в установленном порядке выполняются работы по технической инвентаризации принадлежностей этого жилого дома без проведения проверки характеристик самого многоквартирного жилого дома с выдачей соответствующего итогового технического документа.

ГЛАВА 29
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОДНОКВАРТИРНЫХ И БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

223. По результатам технической инвентаризации одноквартирных жилых домов, блокированных жилых домов составляется следующая техническая документация:

абрис на территорию объекта;

абрисы этажей строений;

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы;

форма 1.2 согласно приложению 2;

формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3;

соответствующие формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) согласно приложению 8;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

224. Технический паспорт на одноквартирный, блокированный жилой дом заполняется по аналогии с порядком, установленным для технического паспорта на здание в пункте 219 настоящей Инструкции, с учетом следующих особенностей:

224.1. в строке 11 раздела 1 «Общие сведения об одноквартирном, блокированном жилом доме» дополнительно указывается количество квартир в блокированном жилом доме;

224.2. в строке 12 раздела 1 «Общие сведения об одноквартирном, блокированном жилом доме» дополнительно указывается количество жилых комнат в одноквартирном или блокированном жилом доме.

ГЛАВА 30
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ЧАСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ. ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК (ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ), ДВУХ И БОЛЕЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

225. Особенности проведения проверки характеристик части объекта недвижимого имущества заключаются в следующем:

225.1. проверка характеристик отдельных частей объекта недвижимого имущества, в том числе изолированных помещений, машино-мест, а также в случаях, указанных в пункте 21 настоящей Инструкции, проводится в порядке, установленном главой 23 настоящей Инструкции.

По результатам проведения проверки характеристик части объекта недвижимого имущества необходимые изменения вносятся в документы реестра характеристик в отношении объекта недвижимого имущества в порядке, установленном настоящей Инструкцией.

Если часть объекта недвижимого имущества, в отношении которой проводилась проверка характеристик, является самостоятельным объектом недвижимого имущества (объектом технической инвентаризации), то и по ней в указанном порядке вносятся изменения в документы реестра характеристик;

225.2. по результатам проверки характеристик части объекта недвижимого имущества составляется итоговый технический документ, предусмотренный для объекта недвижимого имущества в целом, с приложением к нему необходимых приложений, а также итоговый технический документ на объект технической инвентаризации (изолированное помещение, машино-место).

226. Итоговые технические документы на объект недвижимого имущества с изменениями, выявленными в результате проведения проверки характеристик их частей, составляются со следующими особенностями:

226.1. если технический паспорт на объект недвижимого имущества составляется для целей осуществления государственной регистрации изменения объекта недвижимого имущества, то приложения к нему не прилагаются;

226.2. если при проведении проверки характеристик обследовалась только часть объекта недвижимого имущества, переданная в аренду, безвозмездное пользование, или которой владеет и пользуется один из участников долевой собственности, то в итоговом техническом документе на объект недвижимого имущества приводятся все даты обследования его отдельных частей. На титульном листе итогового технического документа указывается дата последнего обследования. В примечаниях дополнительно указываются даты ранее проведенных обследований отдельных частей объекта недвижимого имущества и состав этих частей (помещения или составные элементы и принадлежности объекта недвижимого имущества);

226.3. на ситуационных, поэтажных и иных планах отражаются сведения об изолированных помещениях, помещениях, составных элементах и принадлежностях объекта недвижимого имущества на соответствующую дату их обследований;

226.4. если в отношении части объекта недвижимого имущества узаконены все изменения, выявленные по результатам проведения проверки ее характеристик, но в организации по государственной регистрации имеются сведения о наличии в отношении иных частей этого объекта недвижимого имущества (изолированных помещений, помещений, составных элементов и принадлежностей объекта недвижимого имущества) признаков самовольного строительства, то при составлении итоговых технических документов в отношении этих частей отражаются сведения на последнюю дату до выявления признаков самовольного строительства. При этом в примечании технического паспорта указывается, что технический паспорт выдан для целей государственной регистрации и отражаются даты обследования остальных частей.

227. Особенности технической инвентаризации и (или) проверки характеристик частей хозяйственных построек (принадлежностей), предназначенных для обслуживания двух и более объектов недвижимого имущества, заключаются в следующем:

227.1. части хозяйственных построек, предназначенные для обслуживания двух или более объектов недвижимого имущества (за исключением случаев, когда эти постройки являются общим имуществом совместного домовладения, общим благоустройством территории либо обладают признаками самовольного строительства), отражаются в технической документации в качестве самостоятельных принадлежностей к этим объектам недвижимого имущества на основании совместного заказа на выполнение работ всех правообладателей соответствующих объектов недвижимого имущества при возможности осуществления их раздела. При этом такой раздел может быть проведен: для зданий

и объемных сооружений – по внутренним стенам или перегородкам; для плоскостных сооружений (площадок, автомобильных стоянок, открытых складов и иных сооружений аналогичного характера) – по ограждениям (заборам), иным конструктивным элементам, прочно связанным с землей, либо контурам, закрепленным несмываемой разметкой; для линейных сооружений – по задвижкам, столбам, колодцам, иным конструктивным элементам, прочно связанным с землей. Технические паспорта, составленные по результатам проверки характеристик в рассматриваемых случаях, будут являться одним из оснований для внесения исправлений в документы регистра, связанных с изменением состава принадлежностей соответствующих объектов недвижимого имущества;

227.2. если не представляется возможным разделить хозяйственные постройки, а также когда эти постройки являются общим имуществом совместного домовладения, общим благоустройством территории либо обладают признаками самовольного строительства, то эти объекты отражаются в качестве принадлежностей к каждому из объектов недвижимого имущества, для обслуживания которых они предназначены. При этом в строке «Примечание» итогового технического документа указывается, что рассматриваемые объекты являются общим имуществом нескольких объектов недвижимого имущества, либо общим имуществом совместного домовладения, либо общим благоустройством территории.

ГЛАВА 31
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

228. При формировании изолированных помещений в качестве объектов недвижимого имущества дополнительно учитывается следующее:

228.1. в смежных помещениях одного изолированного помещения (за исключением квартир) допускается отсутствие сообщения между этими помещениями посредством дверных проемов (по горизонтали) и лестниц (по вертикали), вход в смежные помещения может осуществляться из вспомогательного помещения жилого дома, помещения общего имущества совместного домовладения иного капитального строения (здания, сооружения) (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и тому подобного) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и тому подобного) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута;

228.2. независимо от количества входов в квартиру (за исключением одноквартирного жилого дома, квартир в блокированном жилом доме) должно быть организовано сообщение между ее внутренними помещениями без необходимости выхода из квартиры;

228.3. в одноквартирных жилых домах и квартирах в блокированных жилых домах допускается отсутствие сообщения с такими смежными помещениями, как, например, гараж, топочная, кладовая и тому подобное, посредством дверных проемов и лестниц. Вход в эти смежные помещения может осуществляться с придомовой территории, улицы и тому подобного;

228.4. квартира в здании должна быть изолирована от иных изолированных помещений, вспомогательных помещений здания глухими (без проемов) ограждающими конструкциями, то есть стенами (перегородками), перекрытиями, за исключением дверных проемов, через которые организован непосредственный вход (входы) в эту квартиру из вспомогательного помещения либо с придомовой территории.

229. Особенности проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик изолированных помещений:

229.1. техническая инвентаризация вновь образованного на основании составленного организацией по государственной регистрации проекта раздела, слияния изолированного помещения, вычленения изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения) изолированного помещения осуществляется без проведения полевых работ на

основании данных реестра характеристик соответствующего капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения.

Техническая инвентаризация изолированного помещения, образованного путем проведения строительных работ, в том числе реконструкции капитального строения (здания, сооружения), и (или) в судебном порядке, осуществляется с проведением полевых работ;

229.2. при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик изолированного помещения проводятся работы по проверке характеристик соответствующей части здания, приведенные в главе 23 настоящей Инструкции;

229.3. технический паспорт на изолированное помещение не может быть составлен ранее технического паспорта на капитальное строение (здание, сооружение), в котором оно расположено, за исключением случаев, указанных в пункте 230 настоящей Инструкции. При этом на титульном листе технического паспорта на капитальное строение (здание, сооружение) указывается дата последнего обследования;

229.4. по результатам проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик изолированного помещения в отношении его состава должны быть соблюдены требования главы 38 настоящей Инструкции.

В состав изолированного помещения в качестве его принадлежностей могут быть включены хозяйственные постройки и (или) их части, вспомогательные помещения и (или) их части, не являющиеся общим имуществом совместного домовладения;

229.5. Составление технического паспорта на изолированное помещение с включением в его состав части общего имущества совместного домовладения допускается только при предоставлении решения общего собрания участников совместного домовладения, принятого в порядке, установленном Жилищным кодексом Республики Беларусь или Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении».

230. Проверка характеристик изолированных помещений, по результатам проведения которой выявлены их изменения, осуществляется со следующими особенностями:

230.1. если реконструкция изолированного помещения выполнена в пределах существующих границ изолированного помещения, то проверка характеристик проводится в отношении только этого реконструированного изолированного помещения;

230.2. если реконструкция изолированного помещения вышла за пределы существующих границ изолированного помещения, то проверка характеристик проводится в отношении реконструированного изолированного помещения, а также помещений капитального строения (здания, сооружения), которые были изменены в связи с этой реконструкцией. При этом если в результате проведенной реконструкции возведен новый составной элемент капитального строения (здания, сооружения) – пристройка, надстройка и тому подобное, то в отношении него выполняются работы по технической инвентаризации;

230.3. если по результатам проведения проверки характеристик изолированное помещение признано измененным в соответствии с законодательством согласно подпункту 169.2 пункта 169 настоящей Инструкции, то ранее составленный технический паспорт на изолированное помещение погашается и заменяется новым.

Если по результатам проверки характеристик изолированное помещение признано измененным не в соответствии с законодательством, организацией по государственной регистрации составляется ведомость технических характеристик на изолированное помещение.

При составлении ведомости технических характеристик на изолированное помещение площади капитального строения (здания, сооружения) указываются с учетом выявленных изменений в отношении изолированного помещения.

Выявленные изменения изолированного помещения вносятся в базу данных реестра характеристик в отношении изолированного помещения и соответствующего капитального строения (здания, сооружения);

230.4. исключен;

230.5. при составлении технического паспорта на изолированное помещение в отношении капитального строения (здания, сооружения) отражаются сведения на последнюю дату до выявления изменений, в отношении которых не предоставлены документы, подтверждающие легализацию (узаконивание) выявленных изменений.

Технический паспорт или ведомость технических характеристик на капитальное строение (здание, сооружение) может быть составлена по дополнительному волеизъявлению заказчика;

230.6. составленный в соответствии с настоящим пунктом технический паспорт на изолированное помещение предоставляется для совершения необходимых регистрационных действий или внесения исправлений в документы регистра;

230.7. если в представленной заказчиком проектной документации либо откорректированной проектной документации, утвержденной и согласованной в установленном законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности порядке содержится информация о запроектированных изолированных помещениях, созданных в результате строительства либо реконструкции, или раздел, слияние изолированных помещений, вычленение изолированных помещений из капитального строения (здания, сооружения) произведены по судебному постановлению или постановлению судебного исполнителя (без проведения строительных работ) и такой раздел, слияние, вычленение не противоречат требованиям законодательства, то для составления технических паспортов на такие изолированные помещения не требуется составления проектов раздела, слияния, вычленения.

231. По результатам технической инвентаризации изолированного помещения, за исключением квартир в блокированных жилых домах, должна быть составлена следующая техническая документация:

абрис изолированного помещения;

абрис, отражающий расположение хозяйственных построек (при их наличии);

план изолированного помещения;

форма 1.3 согласно приложению 2;

форма 2.6 согласно приложению 3;

формы 2.1, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 – при наличии принадлежностей, относящихся к данному изолированному помещению;

формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) согласно приложению 9;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

232. Технический паспорт на изолированное помещение составляется на основании необходимых форм инвентарного дела согласно приложению 9.

К техническому паспорту на изолированное помещение прилагается план изолированного помещения, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

233. При включении в состав изолированного помещения в качестве принадлежностей вспомогательных помещений и (или) их частей указанные помещения отражаются на плане (планах) изолированного помещения.

В случае отражения в представленной в организацию по государственной регистрации справке о распределении изолированных помещений в качестве изолированного помещения (например, тамбура, коридора и тому подобного), состоящего из вспомогательных помещений, такое помещение может быть рассмотрено либо как

помещение общего пользования, либо как составной элемент или принадлежность изолированного помещения.

Если помещения, приведенные в указанной справке, являются помещениями общего пользования для двух или более изолированных помещений, но не являются общим имуществом совместного домовладения, то принадлежностями этих помещений с учетом пункта 292 настоящей Инструкции будут являться доли помещений общего пользования.

234. Технический паспорт на изолированное помещение заполняется по аналогии с порядком, установленным пунктом 219 настоящей Инструкции для технического паспорта на здание, с учетом следующих особенностей:

234.1. в разделе 1 «Общие сведения об изолированном помещении» на основании соответствующих данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения об изолированном помещении» формы 1.3 согласно приложению 2, приводятся сведения:

в строке 1 «Подъезд (секция)» – номер подъезда или секции, в которых расположено изолированное помещение;

в строке 2 «Этаж» – этаж, на котором расположено изолированное помещение (например, первый, мансардный, первый подземный и тому подобное), при расположении помещения в нескольких этажах указываются все этажи;

в строке 3 «Количество этажей, шт.» – число этажей, в которых расположено изолированное помещение;

234.2. в разделе 2 «Сведения о капитальном строении» на основании соответствующих данных, указанных в разделе 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.3 согласно приложению 2, указываются сведения о капитальном строении (здании, сооружении), в котором расположено изолированное помещение. В строке 14 «Составные части и принадлежности» раздела 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.3 приводятся сведения о литерах и наименованиях составных частей и принадлежностей;

234.3. раздел 3 «Благоустройство жилого помещения» заполняется только для жилых изолированных помещений на основании данных, указанных и рассчитанных в разделе 3 «Благоустройство жилых помещений (оборудовано)» формы 3.2 согласно приложению 4;

234.4. в разделе 4 «Техническое описание» приводится техническое описание изолированного помещения и его принадлежностей;

234.5. в подразделе 4.1 «Техническое описание изолированного помещения» приводится краткое, но исчерпывающее описание конструкций, материалов, отделки конструктивных элементов и инженерных систем соответствующей части строения на основании данных, указанных в форме 2.6 согласно приложению 3.

Физический износ изолированных помещений при проведении их технической инвентаризации и (или) проверки характеристик не определяется и в итоговых технических документах не отражается.

В отношении конструктивных элементов, отсутствующих в изолированном помещении, проставляется прочерк, например характеристики фундамента определяются и указываются только для изолированных помещений, расположенных в цокольных и подвальных этажах; крыши (кровли) – для расположенных в верхних и мансардных этажах и тому подобное.

В строке 12 «Прочие» указываются сведения о балконах, лоджиях, террасах, иных площадках, вспомогательных помещениях, входящих в состав изолированного помещения. Для балконов, лоджий, террас, иных площадок указывается их наименование, количество и остекление, например три неостекленных балкона, две остекленные лоджии, терраса. Для вспомогательных помещений указывается их номер по экспликации, наименование и площадь;

234.6. в подразделе 4.2 «Техническое описание принадлежностей (хозяйственных построек)» приводится описание принадлежностей изолированного помещения. Подраздел заполняется на основании данных, указанных в формах 2.3 и 2.4 согласно приложению 3;

234.7. в случае отсутствия принадлежностей изолированного помещения – хозяйственных построек или их частей подраздел 4.2 исключается из технического паспорта на изолированное помещение.

ГЛАВА 32
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК КВАРТИР В БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

235. Проверка характеристик квартир в блокированных жилых домах проводится с составлением технической документации и в порядке, установленном для изолированных помещений главой 31 настоящей Инструкции, с учетом главы 23 настоящей Инструкции. При этом в отношении данных квартир должна быть составлена следующая техническая документация:

абрис изолированного помещения;

абрис, отражающий расположение хозяйственных построек (при их наличии);

план изолированного помещения;

ситуационный план (план расположения);

форма 1.4 согласно приложению 2;

форма 2.6 согласно приложению 3;

формы 2.1, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 – при наличии принадлежностей, относящихся к данному изолированному помещению;

формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) согласно приложению 10;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

236. Технический паспорт на квартиру в блокированном жилом доме заполняется по аналогии с порядком, установленным главой 31 настоящей Инструкции для технического паспорта на изолированное помещение, с учетом следующей особенности.

В строках 15 и 16 раздела 2 «Сведения о капитальном строении» дополнительно указывается кадастровый номер и площадь зарегистрированного земельного участка, предоставленного для обслуживания блокированного жилого дома, если для квартиры в блокированном жилом доме не предоставлен отдельный земельный участок.

Для целей государственной регистрации создания квартиры в зарегистрированном блокированном жилом доме в отношении такой квартиры может быть составлен технический паспорт при отсутствии земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания блокированного жилого дома, и наличии зарегистрированных земельных участков, предоставленных для обслуживания иных зарегистрированных квартир в таком блокированном жилом доме. При этом в строке «Примечание» технического паспорта указывается, что технический паспорт выдан для целей государственной регистрации.

ГЛАВА 33
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК САДОВЫХ ДОМИКОВ, ДАЧ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

237. В состав садового домика или дачи как объекта недвижимого имущества включаются объекты, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции.

238. Вычленение изолированных помещений, машино-мест из садовых домиков и дач не осуществляется.

239. Исключен.

240. По результатам технической инвентаризации садового домика или дачи должна быть составлена следующая техническая документация:

абрис на территории объекта;

абрисы этажей здания;

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы;

форма 1.5 согласно приложению 2;

формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) согласно приложению 11;

иные графические и вспомогательные приложения;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

241. Технический паспорт на садовый домик или дачу составляется на основании необходимых форм инвентарного дела по форме согласно приложению 11.

К техническому паспорту на садовый домик или дачу прилагаются ситуационный план и поэтажные планы, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

Технический паспорт на садовый домик или дачу заполняется по аналогии с порядком, установленным для технического паспорта на здание главой 27 настоящей Инструкции, с учетом следующих особенностей:

241.1. характеристики в техническом паспорте указываются без сокращений. Допускается сокращенное указание материалов конструктивных элементов в разделе 2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей»;

241.2. в строке «Наименование» титульного листа указывается соответствующий вид объекта недвижимого имущества: садовый домик или дача;

241.3. раздел 1 «Общие сведения о садовом домике, даче» заполняется на основании данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения» формы 1.5 согласно приложению 2;

241.4. в разделе 2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» приводится описание всех строений, в том числе основных, пристроек, надстроек и тому подобного, а также хозяйственных построек на основании данных, указанных в форме 2.3 согласно приложению 3.

ГЛАВА 34
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ГАРАЖЕЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

242. Техническая инвентаризация индивидуальных капитальных гаражей проводится в порядке, установленном настоящей Инструкцией для зданий, с учетом требований настоящей главы.

243. Техническая инвентаризация индивидуальных изолированных гаражей осуществляется в порядке, предусмотренном настоящей Инструкцией для изолированных помещений, с учетом требований настоящей главы.

244. Техническая инвентаризация капитальных строений (гаражей, блоков гаражей), не являющихся индивидуальными гаражами, проводится в порядке, установленном для зданий главой 27 настоящей Инструкции, с составлением технических паспортов согласно приложению 7.

245. Техническая инвентаризация изолированных помещений – гаражей для хранения транспортных средств (не относящихся к индивидуальным изолированным гаражам) проводится в порядке, установленном для изолированных помещений главой 31 настоящей Инструкции, с составлением технических паспортов согласно приложению 9.

246. Техническая инвентаризация временных индивидуальных гаражей (некапитальных металлических сооружений) не проводится.

247. Вычленение изолированных помещений, машино-мест из индивидуальных капитальных гаражей не осуществляется.

248. По результатам технической инвентаризации индивидуальных гаражей должна быть составлена следующая техническая документация:

абрис индивидуального гаража;

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы гаража;

форма 1.6 согласно приложению 2;

формы 2.1 и 2.5 согласно приложению 3;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) согласно приложению 12;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ;

измененные документы реестра характеристик в отношении капитального строения (здания, сооружения), в котором расположен индивидуальный изолированный гараж.

249. Технический паспорт на индивидуальный капитальный гараж или индивидуальный изолированный гараж составляется на основании соответствующих форм инвентарного дела согласно приложению 12.

К техническому паспорту на индивидуальный капитальный гараж или индивидуальный изолированный гараж прилагаются ситуационный план и поэтажные планы, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

Технический паспорт на индивидуальный гараж заполняется по аналогии с порядком, установленным главой 27 настоящей Инструкции для технического паспорта на здание, с учетом требований по заполнению технического паспорта на изолированное помещение, определенных главой 31 настоящей Инструкции, и следующих особенностей:

все характеристики в техническом паспорте заполняются без сокращений;

в строке «Наименование» титульного листа указывается соответствующий вид индивидуального гаража: индивидуальный изолированный гараж, индивидуальный капитальный гараж;

раздел 1 «Общие сведения о гараже» заполняется на основании данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения о гараже» формы 1.6 согласно приложению 2;

раздел 2 «Сведения о капитальном строении» заполняется только для индивидуальных изолированных гаражей. Раздел заполняется в порядке, установленном в главе 22 настоящей Инструкции, на основании раздела 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.6 согласно приложению 2. В разделе указываются сведения о капитальном строении (здании, сооружении), в котором расположен индивидуальный изолированный гараж. Добавление дополнительных строк и указание иных данных в данном разделе не допускается;

раздел 3 «Техническое описание» заполняется на основании данных, указанных в форме 2.5 согласно приложению 3;

в строке «Примечание» могут быть указаны сведения о других составных элементах и принадлежностях индивидуальных гаражей (например, мансарда, навес и так далее) с указанием их площадей, объемов (в случае возможности его определения), материала наружных стен или других основных конструкций.

Раздел 3 «Техническое описание» заполняется с учетом следующих требований:

в строке 11 «Смотровая яма» указывается площадь, глубина, объем, материал стен смотровой ямы;

в строке 12 «Подвал (подвальный этаж)» – общая площадь, объем, материал стен подвала;

в строке 13 «Погреб» – площадь, объем, материал стен погреба;

в строке 14 «Прочие» – наружные лестницы, крыльца, пандусы, подкрановые балки, балконы, лоджии, террасы и иные неописанные конструктивные элементы. При наличии у гаража составных элементов и принадлежностей, за исключением подвала и погреба,

указывается их краткое описание: литер, наименование, размер, основной материал конструкции.

ГЛАВА 35
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК МАШИНО-МЕСТ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

250. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик машино-мест проводится в порядке, установленном для изолированных помещений, с учетом особенностей, приведенных в пунктах 112, 115, 145 и 146 настоящей Инструкции и настоящей главе.

251. Машино-место не может являться частью незавершенного строения, одноквартирного, блокированного жилого дома, изолированного жилого помещения, садового домика, дачи, индивидуального гаража.

252. Исключен.

253. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик машино-места должна быть составлена следующая техническая документация:

абрис машино-места;

план машино-места;

форма 1.7 согласно приложению 2;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 13;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ;

измененные документы реестра характеристик в отношении капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения, в котором расположено машино-место.

254. Технический паспорт на машино-место составляется согласно приложению 13.

К техническому паспорту на машино-место прилагается план машино-места, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

Технический паспорт на машино-место заполняется по аналогии с порядком, установленным главой 31 настоящей Инструкции для технического паспорта на изолированное помещение.

Раздел 1 «Сведения о машино-месте» заполняется на основании соответствующих данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения о машино-месте» формы 1.7 согласно приложению 2 в следующем порядке:

в строке 1 «Этаж» указывается этаж здания, на котором расположено машино-место;

в строке 2 «Вид машино-места» – вид машино-места, определенный в порядке, установленном подпунктом 115.10 пункта 115 настоящей Инструкции;

в строке 3 «Площадь машино-места, кв. м» – площадь машино-места, определенная в соответствии с главой 20 настоящей Инструкции;

в строке 4 «Материал покрытия (основания)» – материал покрытия (пола, основания) машино-места, определенный в порядке, установленном подпунктом 115.10 пункта 115 настоящей Инструкции;

в строке 5 «Ограждающие конструкции» – все виды ограждающих конструкций машино-места, определенные в порядке, установленном подпунктом 115.10 пункта 115 настоящей Инструкции;

в строке 6 «Конструктивные особенности» – конструктивные особенности машино-места, не указанные в строках 2, 4 и 5 данного раздела технического паспорта.

Раздел 2 «Сведения о капитальном строении» заполняется на основании соответствующих данных, указанных в разделе 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.7 согласно приложению 2. В разделе приводятся сведения о капитальном строении

(здании, сооружении), в котором расположено машино-место. Добавление дополнительных строк и указание иных данных в данном разделе не допускается.

ГЛАВА 36
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОЕНИЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

255. При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик незавершенных строений проводится съемка территории объекта, наружное измерение и обследование объекта технической инвентаризации, а также фотографирование.

256. Измерение и обследование помещений в незавершенных строениях осуществляется при возможности осуществления соответствующих измерений в соответствии с требованиями, установленными настоящей Инструкцией, и обеспечении заказчиком безопасных условий проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

257. Поэтажные планы на незавершенное строение составляются, если производилось измерение помещений.

Обозначение помещений незавершенного строения проводится в соответствии с пунктом 144 настоящей Инструкции.

258. При технической инвентаризации незавершенных строений определяется их готовность. Под готовностью незавершенных строений следует понимать процент выполненных строительно-монтажных работ к общему объему строительно-монтажных работ, необходимых для ввода этих объектов в эксплуатацию.

259. Объем незавершенного строения (при возможности его определения) определяется на основании данных, полученных при визуальном и инструментальном обследовании (измерении) в порядке, определенном настоящей Инструкцией, и данных проектной документации.

260. На основании объема и назначения незавершенного строения в соответствии с пунктом 130 настоящей Инструкции подбирается удельный вес конструктивных элементов и поправки к ним.

261. В случае отсутствия проектной документации и невозможности определения объема и этажности незавершенного строения на основании визуального и инструментального обследования (измерений) его готовность не определяется.

262. Готовность отдельных конструкций, элементов систем или их участков следует оценивать путем определения процента выполненного объема от общего объема этих конструкций (элементов, участков), если бы капитальное строение (здание, сооружение) было закончено строительством.

263. Готовность незавершенного строения в целом определяется принятым в технической инвентаризации методом сложения величин готовности отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу капитального строения (здания, сооружения) с поправками.

Формула определения готовности незавершенного строения в целом:

$$C = C_к \times 100 / B,$$

где C – готовность незавершенного строения в целом;

$C_к$ – сумма величин готовности отдельных конструктивных элементов;

B – сумма удельного веса конструктивных элементов капитального строения (здания, сооружения) с поправками к ним.

Допускается следующая степень округления величины готовности:

для отдельных участков конструктивного элемента – до 10 %;

для конструктивного элемента в целом – до 5 %;

для незавершенного строения в целом – до 1 %.

264. В случае отсутствия проектной документации и невозможности определения объема и этажности, удельных весов конструктивных элементов незавершенного строения на основании визуального и инструментального обследования (измерений) его готовность не определяется и графы 5–9 формы 2.2 согласно приложению 3 в отношении таких объектов технической инвентаризации не заполняются. В таких случаях готовность допускается указывать из предоставленного заказчиком акта о консервации объекта незавершенного строительства либо акта проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка, содержащего сведения о готовности объекта.

265. Если процент готовности незавершенного строения, определенный при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, не согласуется с процентом готовности, отраженным в акте о консервации объекта незавершенного строительства либо проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка, то в технической документации указывается процент готовности строения, определенный при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик объекта.

266. Если в соответствии с пунктом 263 настоящей Инструкции не представляется возможным определить готовность незавершенного строения и отсутствуют акты о консервации объекта незавершенного строительства либо проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка либо сведения о готовности объектов технической инвентаризации в них, то в случаях предоставления заказчиком документов, подтверждающих стоимость (справка или иной документ) выполненных работ на дату их приостановления, а также документов об утвержденной общей сметной стоимости незавершенного строения готовность может определяться как отношение стоимости выполненных работ на дату их приостановления к утвержденной общей сметной стоимости, умноженное на 100 %.

В таблице формы 2.2 согласно приложению 3 графы 5–9 в отношении таких объектов технической инвентаризации не заполняются. В строке «Физический износ (готовность) объекта» записываются вместо данных граф 9 и 7 этой таблицы соответственно данные о стоимости выполненных работ на дату их приостановления и данные об утвержденной общей сметной стоимости незавершенного строения.

Определение готовности незавершенного строения в соответствии с настоящим пунктом может быть проведено и в случаях соответствующего волеизъявления заказчика и предоставления им документов, указанных в части первой настоящего пункта. При этом готовность незавершенного строения в соответствии с пунктом 263 настоящей Инструкции не определяется и не отражается в технической документации.

267. В случае отсутствия проектной документации и невозможности определения объема и этажности незавершенного строения, сведений о готовности в актах о консервации объекта незавершенного строительства либо проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка, а также сметной документации и документов, подтверждающих стоимость выполненных работ на дату их приостановления, готовность незавершенного строения не определяется и не отражается в технической документации.

268. Удельные веса при определении процента готовности хозблока подбираются из норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей по преимуществу площади части здания, занимаемой одной из хозяйственных построек. При равнозначных площадях хозяйственных построек различного назначения удельные веса подбираются по принципу максимального отражения конструктивных особенностей и оборудования данной постройки в распределенных конструктивных элементах и оборудовании строения (хозблока), приведенных в нормах для оценки жилых

домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей.

269. Определение готовности незавершенного строения производится в формах 2.2, 2.3 согласно приложению 3.

270. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик незавершенных строений должна быть составлена следующая техническая документация:

абрисы на территории объекта;

абрисы этажей строений (при измерении помещений);

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы (при измерении помещений);

форма 1.8 согласно приложению 2;

формы 2.1, 2.2 и 2.3 (при наличии принадлежностей) согласно приложению 3;

форма 3.1 согласно приложению 4;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) согласно приложению 14;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

271. Технический паспорт на незавершенное строение (здание) составляется на основании соответствующих форм инвентарного дела по форме согласно приложению 14 в порядке, установленном главой 27 настоящей Инструкции, с учетом следующих особенностей.

К техническому паспорту на незавершенное строение прилагаются ситуационный план (план расположения) и поэтажные планы (при измерении помещений), а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

272. Порядок составления технического паспорта (ведомости технических характеристик) на незавершенное строение (здание) следующий:

272.1. в разделе 1 «Общие сведения» указываются сведения по основным характеристикам незавершенного строения с учетом всех его пристроек (надстроек) на основании данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения» формы 1.8 согласно приложению 2:

в строках 3 «Количество надземных этажей, шт.» и 4 «Количество подземных этажей, шт.» указывается только количество возведенных этажей (уровней);

в строке 5 «Дата консервации» указывается дата консервации, определенная в соответствии с главой 10 настоящей Инструкции. В случае если в отношении незавершенного строения не представлен акт о консервации объекта незавершенного строительства либо проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка – указывается «незаконсервировано»;

в строке 6 «Объем здания, куб. м» указывается объем незавершенного строения при возможности его определения;

в строке 7 «Наружная площадь, кв. м» указывается наружная площадь и площадь застройки незавершенного строения;

в строке 8 «Общая площадь здания, кв. м» указывается общая площадь незавершенного строения при возможности ее определения;

в строке 9 «Готовность, %» указывается готовность незавершенного строения, определенная в соответствии с требованиями настоящей Инструкции (при возможности ее определения).

При этом определенная организациями по государственной регистрации готовность основного строения указывается без учета его составных элементов. Если сборниками укрупненных показателей восстановительной стоимости предусмотрено включение в состав здания дополнительно подвального этажа и иных составных элементов, то в строке

«Готовность, %» указывается готовность, определенная в отношении строения с учетом этих составных элементов;

272.2. исключен;

272.3. в разделе 2 «Техническое описание» приводится техническое описание незавершенного строения и его принадлежностей;

272.4. в подразделе 2.1 «Техническое описание основного строения» приводится краткое, но исчерпывающее описание конструкций, материалов, отделки конструктивных элементов и инженерных систем незавершенного строения и их готовность на основании данных, указанных в форме 2.2 согласно приложению 3.

В строке «Фундамент» приводится описание фундамента основного строения, в остальных строках данной таблицы приводится описание конструктивных элементов основного строения без учета его составных элементов (подвального, цокольного, мансардного этажей, пристроек и тому подобного).

Если в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости предусмотрено включение в состав здания подвального этажа и (или) иных составных элементов, то в строке «Фундамент» приводится описание подземной части основного строения, то есть с учетом фундамента и подвального этажа, в остальных строках таблицы приводится описание конструктивных элементов с учетом составных элементов, приведенных в соответствующих таблицах указанных сборников;

272.5. в подразделе 2.2 «Техническое описание составных элементов и принадлежностей» приводится описание всех строений, в том числе основных, пристроек, надстроек и тому подобного, а также хозяйственных построек, на основании данных, указанных в формах 2.3 и 2.4 согласно приложению 3.

В графе 4 таблицы данного подраздела приводятся данные о готовности составных элементов объекта технической инвентаризации: подземных (подвальных, цокольных) этажей, мансардных этажей (мансард), пристроек;

272.6. по дополнительному волеизъявлению заказчика может быть определена и отражена в технической документации готовность принадлежностей незавершенного строения (при наличии возможности);

272.7. по дополнительному волеизъявлению заказчика организацией по государственной регистрации может быть выдана копия формы инвентарного дела, содержащей сведения об определении готовности незавершенного строения.

ГЛАВА 37
ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА СООРУЖЕНИЕ

273. Технический паспорт на сооружение составляется на основании необходимых форм инвентарного дела согласно приложению 15.

В техническом паспорте отражаются сведения и характеристики сооружения, на которое составляется технический паспорт.

К техническому паспорту на сооружение прилагаются:

ситуационный план (план расположения);

планы и схемы составных элементов сооружения;

обзорный план (при необходимости);

иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

На каждой странице технического паспорта, за исключением титульной, вверху указывается номер страницы и общее количество страниц.

Номера листов приложений к техническому паспорту нумеруется отдельно в пределах каждого приложения.

274. Исключен.

275. Все характеристики в техническом паспорте на сооружение указываются без сокращений. Допускается применение сокращений при наименованиях элементов, указании марок.

Нумерация составных элементов осуществляется в иерархическом порядке следующим образом:

составным элементам первого уровня, литеруемым заглавными буквами, присваивается порядковый номер в составе сооружения начиная с единицы: 1, 2 и так далее;

составным элементам второго уровня и последующих уровней присваивается номер, состоящий из порядкового номера составного элемента, в который они входят, и порядкового номера в его составе, начиная с единицы, разделяемых точкой, после номера точку не ставят (например, 1.1, 1.2 и 1.2.3).

276. Титульный лист технического паспорта на сооружение заполняется в порядке, установленном главой 27 настоящей Инструкции для технического паспорта на здание, на основании данных, указанных в разделе 1 формы 1.9 согласно приложению 2.

277. В разделе 1 «Общие сведения о сооружении» указываются общие сведения о сооружении. Раздел заполняется на основании данных, указанных в формах 1.9, 2.1 и 2.4 согласно приложениям 2 и 3 соответственно.

278. В подразделе 1.1 «Перечень составных элементов сооружения» указывается информация о составных элементах первого уровня, а также пролитерованных составных элементах второго и последующего уровней.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в форме 2.4 согласно приложению 3, в следующем порядке:

в графе 1 «№ п/п» – порядковый номер составного элемента, присвоенный в соответствии с пунктом 195 настоящей Инструкции;

в графе 2 «Литер» – литер составного элемента, присвоенный в соответствии с пунктом 75 настоящей Инструкции;

в графе 3 «Наименование» – наименование составного элемента;

в графе 4 «Страница» – номер страницы технического паспорта, на которой начинается описание соответствующего составного элемента.

279. В подразделе 1.2 «Общие характеристики сооружения» указываются общие характеристики сооружения.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 2 формы 1.9 согласно приложению 2, в следующем порядке:

в графе 1 «Наименование характеристики и ее единица измерения» – наименование характеристики и сокращенно ее единица измерения;

в графе 2 «Значение характеристики» – значение соответствующей характеристики.

280. Исключен.

281. В подразделе 1.3 «Сведения о земельных участках» приводятся сведения о зарегистрированных в установленном порядке земельных участках, предоставленных в установленном законодательством порядке для строительства и (или) обслуживания объекта инвентаризации.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 1 формы 2.1 согласно приложению 3, в следующем порядке:

в графе 1 «Кадастровый номер» – восемнадцать цифр кадастрового номера земельного участка;

в графе 2 «Площадь, га» – площадь земельного участка в гектарах с точностью до десятитысячных (четырех знаков после запятой).

282. В разделе 2 «Характеристики составных (конструктивных) элементов сооружения» указывается техническое описание всех составных и конструктивных элементов сооружения.

Раздел заполняется на основании данных, указанных в форме 2.4 согласно приложению 3. Раздел заполняется в порядке, установленном для пунктов 278 и 279 настоящей Инструкции.

В графе «Характеристики» указываются наименование и значение характеристики, сокращенно ее единица измерения.

283. В разделе 3 «Сведения об обследованиях» указываются сведения о сроках проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружения и его составных элементов.

Раздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 4 формы 1.9 согласно приложению 2, в следующем порядке:

в графе 1 «Дата(ы) (период(ы)) обследования» – дата, даты, период, периоды проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружения;

в графе 2 «Описание» – описание выполненных работ, перечень обследованных объектов и их составных элементов и тому подобное;

в графе 3 «Инициалы, фамилия исполнителей» – инициалы, фамилия исполнителей, проводивших обследования;

Если все составные элементы сооружения обследовались в один день (непрерывный период), то приводится только информация в целом по сооружению.

284. В разделе 4 «Перечень приложений» приводятся сведения о приложениях к техническому паспорту.

Раздел заполняется в следующем порядке:

в графе 1 «№ п/п» – порядковый номер приложения;

в графе 2 «Наименование приложения» – наименование документа (обзорный план, ситуационный план, план и тому подобное). При указании планов составных (конструктивных) элементов указывается литер и наименование составного (конструктивного) элемента;

в графе 3 «Дата составления» – дата составления приложения;

в графе 4 «Листов» – количество листов в приложении.

285. После раздела 4 технического паспорта предусмотрена строка «Примечание», где указываются сведения, дополняющие описание сооружения, а также сведения об особенностях выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик данного сооружения.

286. Технический паспорт на незавершенное строение (сооружение) составляется по форме технического паспорта на сооружение.

287. Ведомость технических характеристик составляется в случаях, предусмотренных настоящей Инструкцией, по той же форме и в том же порядке, что и технический паспорт на сооружение с заменой наименования «Технический паспорт» наименованием «Ведомость технических характеристик».

Конкретные основания составления ведомости технических характеристик указываются в строке «Примечание» ведомости технических характеристик.

ГЛАВА 38
ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОВ РАЗДЕЛА, СЛИЯНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МАШИНО-МЕСТ, ВЫЧЛЕНЕНИЯ ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МАШИНО-МЕСТ ИЗ КАПИТАЛЬНОГО СТРОЕНИЯ (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)

288. Настоящей главой устанавливается порядок составления организациями по государственной регистрации проектов раздела, слияния, вычленения.

Проекты раздела, слияния в соответствии с настоящей главой составляются в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создание и возникновение прав на которые зарегистрированы в регистре.

Проекты вычленения составляются только в отношении изолированных помещений и машино-мест, расположенных в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), создание и возникновение прав на которые зарегистрированы в регистре.

Проекты раздела, слияния, вычленения не составляются, если в результате раздела, слияния создаются капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, а в результате вычленения создаются изолированные помещения, назначение

которых отличается от назначения первоначальных капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений либо их частей, отраженного в технических паспортах на них.

Помещение техническое, предназначенное для обслуживания одного или нескольких капитальных строений (зданий, сооружений) и являющееся общим имуществом совместного домовладения, для целей последующей его передачи в государственную собственность может быть сформировано в качестве изолированного помещения по результатам проверки его характеристик на основании решения общего собрания участников совместного домовладения либо общего собрания членов товарищества собственников об отчуждении части общего имущества совместного домовладения, обязательным приложением к которому является схема с нанесенными границами такого помещения, без составления проекта вычленения такого изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения).

Технический паспорт на такое изолированное помещение составляется по заказу лиц, указанных в части первой пункта 290 настоящей Инструкции, на основании решения общего собрания участников совместного домовладения либо общего собрания членов товарищества собственников об отчуждении части общего имущества совместного домовладения при наличии сведений о его назначении.

289. Перед заключением договора на составление проекта раздела, слияния, вычленения в случае, установленном частью четвертой пункта 7 настоящей Инструкции, проводится проверка характеристик первоначальных капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест.

Если по результатам проверки характеристик капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения установлено наличие признаков самовольного строительства или несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества данным реестра характеристик, в том числе изменений, не являющихся в соответствии с пунктом 170 настоящей Инструкции незначительными, то в таком случае договор на составление проекта раздела, слияния, вычленения с заинтересованным лицом организацией по государственной регистрации не заключается.

Проект раздела, слияния, вычленения составляется после предоставления документов, подтверждающих легализацию (узаконивание) выявленных изменений.

290. Основанием для составления проекта раздела, слияния, вычленения является договор, заключенный между организацией по государственной регистрации и заинтересованным лицом:

собственником (любым из собственников), обладателем права хозяйственного ведения либо права оперативного управления (любым из обладателей таких прав) на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место, раздел, слияние которого осуществляется, или на капитальное строение (здание, сооружение), из которого вычленяется изолированное помещение, машино-место;

товариществом собственников, иной организацией, уполномоченной управлять общим имуществом совместного домовладения, – в отношении объектов, входящих в состав общего имущества совместного домовладения;

уполномоченным представителем всех собственников изолированных помещений, машино-мест – в отношении объектов, входящих в состав общего имущества совместного домовладения, в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), в которых возникло совместное домовладение, а товарищество собственников либо иная организация, уполномоченная управлять общим имуществом совместного домовладения, не созданы (не выбраны).

Для заключения договора на составление проекта раздела, слияния, вычленения заинтересованным лицом предъявляется документ, удостоверяющий личность, и предоставляются:

схема раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитального строения (здания, сооружения) составленная и подписанная заинтересованным лицом (далее – схема). Если первоначальные капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места находятся в общей долевой собственности, то схема подписывается всеми собственниками, обладателями права хозяйственного ведения либо права оперативного управления;

документ, подтверждающий полномочия на подписание договора (доверенность, приказ, решение, иной документ).

Организация по государственной регистрации не заключает договор на составление проекта раздела, слияния, вычленения, если:

за заключением договора обратилось ненадлежащее лицо;

для заключения договора представлены не все документы, указанные в части второй настоящего пункта;

на основании схемы невозможно составить проект раздела, слияния, вычленения без проведения строительных работ;

схема не соответствует требованиям, указанным в абзаце третьем части второй настоящего пункта;

заинтересованным лицом не подан заказ на проведение проверки характеристик объекта недвижимого имущества, – в случае, установленном частью четвертой пункта 7 настоящей Инструкции.

291. Составленные проекты раздела, слияния, вычленения подлежат проверке должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ.

Составленные и проверенные проекты раздела, слияния, вычленения согласовываются заинтересованным лицом, после чего организацией по государственной регистрации ему выдается проект раздела, слияния, вычленения для принятия в соответствии со статьями 55–57 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» решений либо заключения договоров о разделе, слиянии капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленении изолированных помещений, машино-мест из капитальных строений (зданий, сооружений).

Технические паспорта на созданные в результате раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитальных строений (зданий, сооружений) объекты недвижимого имущества составляются после принятия решений либо заключения договоров, указанных в части второй настоящего пункта.

292. При составлении проекта раздела капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест должны соблюдаться следующие условия:

в результате раздела создаются два или более объекта недвижимого имущества того же вида, что и разделенный объект недвижимого имущества, а первоначальное капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место прекращает существование;

граница раздела должна проходить по оси вертикальной стены (стен), разделяющей наземные и подземные объемы создаваемых в результате раздела капитальных строений (зданий, сооружений), граница раздела изолированных помещений – по оси разделяющей их перегородки, граница раздела машино-мест – по середине разделяющей их линии разметки или оси разделяющей их конструкции;

каждое из создаваемых в результате раздела капитальных строений (зданий, сооружений) должно иметь самостоятельный вход с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.), а создаваемое изолированное помещение – самостоятельный вход из вспомогательных помещений (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего

пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения путем установления сервитута;

в отношении каждого из создаваемых в результате раздела капитальных строений (зданий, сооружений) должна обеспечиваться возможность проведения в дальнейшем строительных работ или сноса без нарушения целостности других создаваемых капитальных строений (зданий, сооружений). Стена (стены), по оси которой проходит граница раздела, сносу не подлежит;

если внутри первоначального изолированного помещения находятся вспомогательные помещения, которые не отнесены к общему имуществу совместного домовладения, и другие помещения, предназначенные для его эксплуатации и обслуживания, то в результате раздела первоначального изолированного помещения создаются изолированные помещения, принадлежностями которых являются доли помещений общего пользования. При этом доли помещений общего пользования следует рассчитывать как отношение общей площади созданного изолированного помещения к сумме общих площадей всех изолированных помещений (без учета площадей помещений общего пользования), созданных в результате раздела первоначального изолированного помещения;

в результате раздела изолированного помещения не может быть создано изолированное помещение, целиком состоящее из вспомогательных помещений (помещений общего пользования), за исключением случаев создания изолированных помещений, состоящих из технических помещений, предназначенных для обслуживания капитального строения (здания, сооружения) и подлежащих передаче в государственную собственность. При этом, если помещение, расположенное внутри капитального строения (здания, сооружения) вне квартир или других изолированных помещений, предназначено для обеспечения эксплуатации нескольких капитальных строений (зданий, сооружений), то такое помещение не следует относить к вспомогательным помещениям (помещениям общего пользования);

при разделе капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест сумма площадей образованных в результате такого раздела капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест должна быть равна площади первоначального капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места. Если в результате раздела первоначального изолированного помещения на два или более изолированных помещения создаются помещения общего пользования, которые не включаются в состав образуемых в результате раздела изолированных помещений, то сумма площадей образованных в результате раздела изолированных помещений и помещений общего пользования должна соответствовать площади первоначального изолированного помещения.

При разделе инвентарное дело на разделенный объект закрывается, а на созданные объекты заводятся новые инвентарные дела.

293. При составлении проекта слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест должны соблюдаться следующие условия:

в результате слияния двух или более объектов недвижимого имущества создается один объект недвижимого имущества того же вида, а первоначальные капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места прекращают существование;

первоначальные капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места должны быть смежными;

в состав изолированного помещения, создаваемого в результате слияния, могут включаться вспомогательные помещения, соединяющие первоначальные изолированные помещения;

не допускается слияние всех изолированных помещений, расположенных в капитальном строении (здании, сооружении), в одно изолированное помещение,

включающее в себя всю внутреннюю пространственную часть капитального строения (здания, сооружения), с учетом или без учета вспомогательных помещений;

при слиянии капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест площади образованных в результате такого слияния капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места должны быть равны сумме площадей первоначальных капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест. Если в результате слияния в состав изолированного помещения включаются вспомогательные помещения, соединяющие первоначальные изолированные помещения, то площадь образованного изолированного помещения должна быть равна сумме площадей первоначальных изолированных помещений и вспомогательных помещений.

При слиянии инвентарные дела на объединенные объекты закрываются, а на созданный объект заводится новое инвентарное дело.

294. При составлении проекта вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитальных строений (зданий сооружений) должны соблюдаться следующие условия:

при вычленении изолированных помещений, машино-мест из капитального строения (здания, сооружения) это капитальное строение (здание, сооружение) сохраняется, а его технические характеристики не изменяются;

в состав изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения, не включаются помещения первоначального капитального строения (здания, сооружения), которые в случае наличия (возникновения) в капитальном строении (здании, сооружении) совместного домовладения будут относиться к общему имуществу;

в результате вычленения из первоначального капитального строения (здания, сооружения) изолированного помещения не может быть создано изолированное помещение, целиком состоящее из вспомогательных помещений, за исключением случаев создания изолированных помещений, состоящих из технических помещений, предназначенных для обслуживания капитального строения (здания, сооружения) и подлежащих передаче в государственную собственность;

если помещение, расположенное внутри капитального строения (здания, сооружения) вне квартир или других изолированных помещений, предназначено для обеспечения эксплуатации нескольких капитальных строений (зданий, сооружений), то такое помещение не следует относить к вспомогательным помещениям (помещениям общего пользования), оно может быть вычленено из капитального строения;

если при вычленении из первоначального капитального строения (здания, сооружения) изолированного помещения возможно вычленение еще по меньшей мере одного изолированного помещения, то такие изолированные помещения должны быть вычленены одновременно;

не допускается вычленение из первоначального капитального строения (здания, сооружения) изолированного помещения, если в результате вычленения создается только одно изолированное помещение и вспомогательные помещения;

не допускается вычленение изолированных помещений из комплексных сооружений;

из блокированного жилого дома возможно вычленение изолированных помещений, представляющих собой квартиры в блокированном жилом доме. Вход в квартиру блокированного жилого дома должен осуществляться непосредственно с земельного участка (придомовой территории). Создаваемая квартира должна состоять из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений;

если в состав вычленяемого изолированного помещения входит несколько помещений, то эти помещения должны быть смежными. При этом вычленяемое изолированное помещение должно соответствовать определению термина изолированное помещение, приведенному в Законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

При вычленении изолированных помещений, машино-мест из капитального строения (здания, сооружения) заводятся новые инвентарные дела на вычлененные изолированные помещения, машино-места. Инвентарное дело на капитальное строение (здание, сооружение) сохраняется.

295. При составлении проекта раздела, слияния, вычленения должны быть соблюдены следующие требования:

основой для составления проекта раздела, слияния, вычленения являются документы регистра, технический паспорт на первоначальное капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место и схема;

проект раздела, слияния, вычленения составляется в количестве экземпляров по одному для заинтересованного лица и каждого из собственников, а также один экземпляр для хранения в организации по государственной регистрации;

проект раздела, слияния, вычленения состоит из описательной и графической частей;

проект раздела, слияния, вычленения, составленный и согласованный в соответствии с требованиями настоящей главы, является обязательным приложением к решению либо договору о разделе, слиянии капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленении изолированных помещений, машино-мест из капитальных строений (зданий, сооружений).

Описательная часть проекта раздела, слияния, вычленения должна содержать:

сведения об организации по государственной регистрации, составившей проект, и виде объекта недвижимого имущества, в отношении которого он составлен;

адрес (местонахождение) первоначального капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

кадастровый номер, адрес (местонахождение) земельного участка, на котором расположено первоначальное капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, если такой земельный участок зарегистрирован;

сведения о первоначальном капитальном строении (здании, сооружении), изолированном помещении, машино-месте согласно данным регистра (инвентарный номер, назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества и наименование объекта недвижимого имущества, площади капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, определенные по результатам проведения последней технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества);

описание составных частей и принадлежностей, входящих в состав первоначального капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения (наименование и литер составных частей и принадлежностей, площади хозяйственных построек, подсчитанные по результатам их наружных измерений, и (или) площади помещений хозяйственных построек, подсчитанные по результатам внутренних измерений, если такие измерения проводились, материал стен хозяйственных построек);

описание капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате раздела, слияния или изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате их вычленения из капитальных строений (зданий, сооружений);

распределение составных частей и принадлежностей между капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, создаваемыми в результате раздела, слияния, изолированными помещениями, создаваемыми в результате вычленения, с описанием каждой составной части и принадлежности (наименование и литер составных частей и принадлежностей, площади хозяйственных построек, подсчитанные по результатам их наружных измерений, и (или) площади помещений хозяйственных построек, подсчитанные по результатам внутренних измерений, если такие измерения проводились, материал стен хозяйственных построек);

описание помещений (частей) первоначального капитального строения (здания, сооружения), которые в случае наличия (возникновения) в капитальном строении (здании, сооружении) совместного домовладения будут относиться к общему имуществу;

описание помещений, на которые в результате раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений) необходимо установить сервитут;

наименование и реквизиты документов, использованных при составлении проекта раздела, слияния, вычленения;

примечания и дополнительные сведения о первоначальных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), изолированных помещениях, машино-местах или создаваемых в результате раздела, слияния, вычленения капитальных строениях (зданиях, сооружениях), изолированных помещениях, машино-местах, которые по усмотрению организации по государственной регистрации могут быть приведены в описательной части проекта раздела, слияния, вычленения;

количество листов проекта раздела, слияния, вычленения, в том числе его описательной части;

даты составления и проверки проекта раздела, слияния, вычленения;

подписи, фамилии и инициалы лица, составившего проект раздела, слияния, вычленения, должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ, который проверил проект раздела, слияния, вычленения, а также печать для итоговых технических документов организации по государственной регистрации;

отметку о согласовании проекта раздела, слияния, вычленения с заинтересованным лицом, содержащую фамилию, инициалы и подпись заинтересованного лица, а также дату согласования.

Описание капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате раздела, слияния, или изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате их вычленения из капитальных строений (зданий, сооружений), должно содержать:

состав (перечень) капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате раздела, слияния, или изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате их вычленения из капитальных строений (зданий, сооружений);

назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества и наименование создаваемого объекта недвижимого имущества;

описание входа (входов), заезда-выезда (заездов-выездов) в капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, создаваемые в результате раздела, слияния, или изолированные помещения, машино-места, создаваемые в результате их вычленения из капитальных строений (зданий, сооружений);

номер (номера) этажа (этажей), на котором (которых) расположено изолированное помещение, машино-место в капитальном строении (здании, сооружении), за исключением одноэтажных капитальных строений (зданий, сооружений);

определенные в процессе составления проекта раздела, слияния, вычленения площади капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате раздела, слияния, или изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате их вычленения из капитальных строений (зданий, сооружений).

Графическая часть проекта раздела, слияния, вычленения состоит из поэтажных планов (планов) капитальных строений (зданий, сооружений), планов изолированных помещений, машино-мест, а для капитальных строений (зданий, сооружений) и квартир в блокированных жилых домах также ситуационного плана (плана расположения), отражающего расположение капитальных строений (зданий, сооружений) и их принадлежностей на территории объекта.

В графической части проекта раздела, слияния, вычленения должны быть отображены:

контуры и внутренние планировки первоначальных капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест с указанием наименования расположенных в них помещений – при разделе или слиянии капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест;

контуры и внутренние планировки капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, создаваемых в результате раздела или слияния, с указанием наименования расположенных в них помещений;

граница раздела – при изготовлении проекта раздела капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест;

вход (входы), заезд-выезд (заезды-выезды) в капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, создаваемые в результате раздела, слияния или изолированные помещения, а также вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитальных строений (зданий, сооружений);

размещение внутри первоначального капитального строения (здания, сооружения) вычленяемых изолированных помещений, машино-мест и мест общего пользования, которые в случае наличия (возникновения) в капитальном строении совместного домовладения будут относиться к общему имуществу совместного домовладения, их контуры и внутреннюю планировку – при составлении проекта вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений);

размещение внутри первоначального изолированного помещения изолированных помещений и помещений общего пользования, создаваемых в результате раздела первоначального изолированного помещения, их контуры и внутреннюю планировку;

дополнительные сведения, обозначения и примечания (при их наличии).

ГЛАВА 39
ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ

296. В установленных законодательством случаях недвижимое имущество формируется в качестве производственно-технологического комплекса. Производственно-технологический комплекс является капитальным строением (зданием, сооружением).

297. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик производственно-технологического комплекса и входящих в его состав объектов (сооружений, зданий, стационарного оборудования) проводятся в порядке, установленном настоящей Инструкцией.

При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик производственно-технологического комплекса по дополнительному волеизъявлению заказчика могут определяться и отражаться в технической документации охранные зоны и иные территории.

298. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик производственно-технологического комплекса составляется технический паспорт на производственно-технологический комплекс согласно приложению 16.

299. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик объектов (зданий, сооружений, стационарного оборудования), входящих в состав производственно-технологического комплекса и объединенных в определенном технологическом и (или) производственном процессе, расположенных в границах предоставленных земельных участков, составляется паспорт имущественного комплекса. Имущественный комплекс не является самостоятельным объектом недвижимого имущества.

300. Технический паспорт на производственно-технологический комплекс составляется после составления всех паспортов имущественных комплексов, входящих в его состав.

301. Литерация объектов имущественного комплекса осуществляется в порядке, установленном пунктом 75 настоящей Инструкции.

Номера присваиваются с учетом иерархии литерации составных элементов. Элементы первого уровня литеруются заглавными буквами, присваивается порядковый номер 1, 2 и так далее, составным элементам второго уровня присваивается номер, состоящий из номера основного элемента и порядкового номера элемента второго уровня в составе основного элемента, разделенный точкой, – 1.1, 1.2. и так далее – 1.1.1, 1.1.1.1. Порядковые номера для составных элементов второго и последующего уровней присваиваются вне зависимости от наличия литера. Порядковый номер объекта (составного элемента) в имущественном комплексе (№ в ИК) используется во всей документации.

302. Порядок составления технического паспорта на производственно-технологический комплекс следующий:

302.1. технический паспорт на производственно-технологический комплекс составляется по форме 16.1 согласно приложению 16 на основании паспортов имущественных комплексов. Технический паспорт составляется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции, с учетом следующих требований.

К техническому паспорту на производственно-технологический комплекс прилагаются:

обзорный план производственно-технологического комплекса;

паспорта имущественных комплексов;

ситуационный план (план расположения). Допускается не составлять ситуационный план (план расположения) производственно-технологического комплекса, если на все входящие в него имущественные комплексы составлены ситуационные планы (планы расположения);

302.2. титульный лист технического паспорта заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции для технического паспорта на сооружение;

302.3. в разделе «Содержание» приводятся сведения о разделах и подразделах технического паспорта. Раздел заполняется в следующем порядке:

в графе 1 «№ п/п» – порядковый номер раздела (подраздела);

в графе 2 «Наименование раздела» – наименование раздела технического паспорта (подраздела);

в графе 3 «Страница» – номер страницы технического паспорта, на которой начинается соответствующий раздел (подраздел);

в графе 4 «Примечание» – необходимые примечания.

При большом объеме технического паспорта в содержании в качестве подразделов могут выделяться необходимые административно-территориальные единицы и территориальные единицы (области, районы и так далее), районы обслуживания и тому подобное.

302.4. в разделе 1 «Общие сведения о производственно-технологическом комплексе» приводятся общие сведения о производственно-технологическом комплексе. Раздел заполняется в следующем порядке:

в подразделе 1.1 «Общие сведения о составе производственно-технологического комплекса» указываются общие сведения об объектах, входящих в состав производственно-технологического комплекса: зданиях, различных видах сооружений, стационарного оборудования и установок.

Подраздел заполняется на основании сведений, указанных в подразделе 1.1 «Общие сведения о составе имущественного комплекса» паспортов имущественных комплексов, входящих в состав производственно-технологического комплекса, в следующем порядке:

в графе 1 «Вид объекта» указываются здания и все виды сооружений, стационарного оборудования и установок, входящих в состав производственно-технологического комплекса;

в графе 2 «Сведения» указываются общие сведения о сооружениях данного вида (количество, размер и так далее);

в подразделе 1.2 «Общие характеристики производственно-технологического комплекса» указываются общие характеристики производственно-технологического комплекса. Подраздел заполняется в порядке, установленном в пункте 279 настоящей Инструкции;

в подразделе 1.3 «Сведения о земельных участках» приводятся сведения о земельных участках. Подраздел заполняется в порядке, установленном в пункте 281 настоящей Инструкции;

302.5. в разделе 2 «Перечень имущественных комплексов» приводятся общие сведения обо всех имущественных комплексах, входящих в состав производственно-технологического комплекса.

Раздел заполняется на основании сведений паспортов имущественных комплексов в следующем порядке:

в графе 1 «№ ИК» – порядковый номер имущественного комплекса;

в графе 2 «Наименование» – наименование имущественного комплекса;

в графе 3 «Местонахождение» – местонахождение имущественного комплекса;

в графе 4 «Дата(ы) (период(ы)) обследования» – сведения о сроках проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик имущественных комплексов. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции;

в графе 5 «Примечание» – необходимые примечания по имущественному комплексу;

302.6. в разделе 3 «Перечень объектов производственно-технологического комплекса» приводятся общие сведения обо всех объектах, входящих в состав производственно-технологического комплекса.

Раздел заполняется на основании раздела 2 паспортов имущественных комплексов:

в графе 1 «№ ИК» – номер имущественного комплекса, указанный в графе 1 раздела 2 технического паспорта;

в графе 2 «№ в ИК» – номер объекта в имущественном комплексе, присвоенный в порядке, установленном пунктом 301 настоящей Инструкции;

в графе 3 «Литер» – литер объекта в имущественном комплексе, присвоенный в порядке, установленном пунктом 301 настоящей Инструкции;

в графе 4 «Наименование» – наименование объекта производственно-технологического комплекса в соответствии с паспортом имущественного комплекса;

в графе 5 «Общие характеристики» – общие характеристики с указанием наименования и единицы измерения характеристики;

в графе 6 «Примечание» – необходимые примечания по объекту;

302.7. в разделе 4 «Перечень приложений» приводятся сведения о приложениях к техническому паспорту. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции.

303. Порядок составления паспорта на имущественный комплекс следующий:

303.1. паспорт имущественного комплекса (далее в настоящем пункте – паспорт) составляется по форме 16.2 согласно приложению 16. Паспорт составляется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции, с учетом следующих требований.

К паспорту прилагаются:

ситуационный план (план расположения). Допускается не составлять ситуационный план (план расположения) имущественного комплекса, если составлен ситуационный план (план расположения) производственно-технологического комплекса, в состав которого входит имущественный комплекс;

планы и схемы объектов производственно-технологического комплекса, входящих в состав имущественного комплекса;

фотоприложение;

иные необходимые графические и вспомогательные приложения;

303.2. титульный лист паспорта заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции для технического паспорта на сооружение, с учетом следующих особенностей:

в строке «Наименование производственно-технологического комплекса» указывается наименование производственно-технологического комплекса, в состав которого входит имущественный комплекс;

в строке «Местонахождение имущественного комплекса» указывается местонахождение имущественного комплекса, определенное в порядке, установленном пунктом 35 настоящей Инструкции;

303.3. в разделе «Содержание» в порядке, установленном подпунктом 302.3 пункта 302 настоящей Инструкции, приводятся сведения о разделах и подразделах паспорта;

303.4. в разделе 1 «Общие сведения об имущественном комплексе» приводятся общие сведения об имущественном комплексе. Раздел заполняется в следующем порядке:

в подразделе 1.1 «Общие сведения о составе имущественного комплекса» указываются общие сведения об объектах, входящих в состав имущественного комплекса: зданиях, различных видах сооружений, стационарного оборудования и установок. Подраздел заполняется в порядке, установленном подпунктом 302.4 пункта 302 настоящей Инструкции;

в подразделе 1.2 «Общие характеристики имущественного комплекса» указываются общие характеристики имущественного комплекса. Подраздел заполняется в порядке, установленном подпунктом 302.4 пункта 302 настоящей Инструкции;

303.5. в разделе 2 «Перечень объектов имущественного комплекса» приводятся общие сведения о зданиях, сооружениях и стационарном оборудовании (установках) в составе имущественного комплекса, информация об их конструктивных элементах в разделе 2 не приводится.

Раздел заполняется на основании данных, указанных в разделах 3 и 4 паспорта.

Раздел заполняется в порядке, установленном подпунктом 302.6 пункта 302 настоящей Инструкции;

303.6. в разделе 3 «Описание зданий, этажных сооружений» приводится описание зданий и этажных сооружений (установок) и тому подобных объектов имущественного комплекса, их пристроек (надстроек) и хозяйственных построек (далее в настоящем подпункте – здание, этажное сооружение):

в подразделе 3.1 «Общие сведения о зданиях, этажных сооружениях» приводятся общие описательные, размерные и количественные характеристики зданий, этажных сооружений в составе имущественного комплекса;

подраздел 3.2 «Описание конструктивных элементов и инженерных систем зданий, этажных сооружений» заполняется в порядке, установленном главами 27 и 37 настоящей Инструкции, в котором приводится описание конструктивных элементов и инженерных систем зданий, этажных сооружений, указанных в подразделе 3.1 паспорта. При этом каждое здание, этажное сооружение описывается в отдельной таблице;

303.7. в разделе 4 «Описание сооружений, стационарного оборудования (установок)» приводятся сведения о сооружениях, стационарном оборудовании (установках), их составных и конструктивных элементах в составе имущественного комплекса.

Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 и подпунктом 302.6 пункта 302 настоящей Инструкции;

303.8. в разделе 5 «Перечень земельных участков» приводятся сведения о земельных участках, предоставленных в установленном законодательством порядке для обслуживания

объектов имущественного комплекса. Раздел заполняется в порядке, указанном в пунктах 277–281 настоящей Инструкции;

303.9. в разделе 6 «Сведения об обследованиях» приводятся сведения о сроках проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик объектов в составе имущественного комплекса. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции;

303.10. в разделе 7 «Перечень приложений» приводятся сведения о приложениях к паспорту. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции;

303.11. в случаях и порядке, установленных настоящей Инструкцией для составления ведомости технических характеристик, на имущественный комплекс составляется ведомость имущественного комплекса.

ГЛАВА 40
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПРИ ПЕРЕВОДЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

304. Если согласно решению одноквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, жилые помещения в общежитии, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома, переведены в нежилые, то по волеизъявлению заказчика составляется технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества без проведения проверки характеристик с указанием в нем информации, что технический паспорт составлен для целей последующей реконструкции в соответствии с указанным решением.

В технической документации вместо наименования бывших жилых комнат указывается наименование «нежилое помещение» и определяются соответствующие площади нежилого изолированного помещения или здания.

305. В случае перевода в нежилые помещения более половины общей площади жилого дома назначение такого капитального строения (здания, сооружения) определяется в установленном законодательством порядке и отражается в технической документации в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

306. После осуществления реконструкции капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, переведенных в нежилые, по волеизъявлению заказчика организациями по государственной регистрации составляется итоговый технический документ в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

Приложение 1
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

Формы актов обследования

1.1. Акт обследования
основного строения и его пристроек, изолированного помещения

_____

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

Таблица 1

Литер	
Количество наземных этажей	
Количество подземных этажей	
Год постройки	
Дата приемки в эксплуатацию	
Год реконструкции	
Год реставрации	
Год капитального ремонта	
Дата консервации	

Таблица 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Наружные стены		
3	Внутренние стены		
4	Перегородки		
5	Перекрытия		
6	Крыша/кровля		
7	Полы		
8	Окна		
9	Двери, ворота		
10	Отделочные работы:		
10.1	наружная отделка цоколя		
10.2	наружная отделка стен		
10.3	внутренняя отделка		
11	Инженерные системы:		
11.1	отопление		
11.2	холодное водоснабжение		
11.3	канализация		
11.4	электроснабжение		
11.5	газоснабжение		
11.6	горячее водоснабжение		
11.7	ванны (душ)		
11.8	подключение электроплит		
11.9	вентиляция		
11.10	мусоропровод		
11.11	лифты		
11.12	иные		
12	Прочие		

Примечание _____

Составил __.__ 20__ _____ _____ Отметки

(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил __.__ 20__ _____ _____

(подпись) (инициалы, фамилия)

1.2. Акт обследования хозяйственных построек (зданий)

_____

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____ _____

Адрес (местонахождение): _____ _____

	Литер _____ Наименование _____ Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)_____		Литер _____ Наименование _____ Год постройки (дата приемк эксплуатацию)_____	
	Материал	Состояние*	Материал	Состоян
мы	Отопление – есть/нет; водопровод – есть/нет; канализация – есть/нет; электроснабжение – есть/нет; иные:		Отопление – есть/нет; водопровод – есть/нет; канализация – есть/нет; электроснабжение – есть/не иные:	

_____
* В графах «Состояние» приводится описание технического состояния и признаков износа.

__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иници

__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иници

1.3. Акт обследования сооружения

_____

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____ _____

Адрес (местонахождение): _____

	Наименование составного (конструктивного) элемента
	2

__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иници

__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иници

1.4. Акт обследования индивидуального гаража

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

Наименование конструктивных элементов, инженерных систем и принадлежностей	Описание конструктивных элементов, инже и принадлежностей
2	3
т	
ки	
ия	
рота	
отделка	
ия отделка	
ые системы:	
д	
ия	
абжение	
яма	
одвальный этаж)	

__.__ 20__ _____ _____

(подпись) (иниц

__.__ 20__ _____ _____

(подпись) (иниц

Приложение 2
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

Формы 1 инвентарного дела

Форма 1.1 инвентарного дела

Основные данные о здании

_____

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о здании

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Нормируемая площадь здания, кв. м	
12. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
13. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
14. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
15. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
16. Жилая площадь жилого дома (общежития, жилого здания специального назначения), кв. м	
17. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
18. Общая площадь квартир по СНБ, кв. м	
19. Общая площадь жилых помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	

20. Общая площадь помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	
21. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
22. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
23. Количество машино-мест, шт.	
24. Площадь машино-мест, кв. м	
25. Вид конструкции здания	
26. Материал наружных стен	

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.2 инвентарного дела

Основные данные об одноквартирном, блокированном жилом доме

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения об одноквартирном, блокированном жилом доме

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
12. Количество жилых комнат, шт.	
13. Жилая площадь жилого дома (квартиры), кв. м	
14. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома (квартиры), кв. м	
15. Общая площадь квартиры (квартир) по СНБ, кв. м	
16. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
17. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м.	
18. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
19. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
20. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
21. Вид конструкции здания	
22. Материал наружных стен	

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.3 инвентарного дела

Основные данные об изолированном помещении

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения об изолированном помещении

1. Подъезд (секция)	
2. Этаж	
3. Количество этажей, шт.	
4. Общая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
5. Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
6. Количество жилых комнат, шт.	
7. Жилая площадь квартиры, кв. м	
8. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
9. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
10. Жилая площадь общежития, специального жилого помещения, кв. м	
11. Общая площадь жилых помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
12. Общая площадь помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
13. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
14. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
15. Объем, куб. м	

3. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	

12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.4 инвентарного дела

Основные данные о квартире в блокированном жилом доме

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения об изолированном помещении

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Количество этажей, шт.	
3. Количество жилых комнат, шт.	
4. Жилая площадь квартиры, кв. м	
5. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
6. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
7. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
8. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

3. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	
15. Кадастровый номер*	
16. Площадь земельного участка*, га	

_____

* Заполняется, если для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме не предоставлен отдельный земельный участок.

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.5 инвентарного дела

Основные данные о садовом домике (даче)

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о садовом домике, даче

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
12. Вид конструкции здания	
13. Материал наружных стен	

3. Экспликация помещений

Литер	Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения, кв. м
1	2	3	4	5	6

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.6 инвентарного дела

Основные данные об индивидуальном гараже

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о гараже

1. Кадастровый номер земельного участка*	
2. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
3. Год реконструкции	
4. Объем, куб. м	
5. Наружная площадь (площадь застройки)*, кв. м	
6. Общая площадь, кв. м	
7. Физический износ, %	
8. Вид конструкции здания	
9. Материал наружных стен	

* Заполняется только для индивидуальных капитальных гаражей.

3. Сведения о капитальном строении**

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	

** Заполняется только для индивидуальных изолированных гаражей.

5. Экспликация помещений

Литер	Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения, кв. м
1	2	3	4	5	6

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.7 инвентарного дела

Основные данные о машино-месте

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о машино-месте

1. Этаж	
2. Вид машино-места	
3. Площадь машино-места, кв. м	
4. Материал покрытия (основания)	
5. Ограждающие конструкции	
6. Конструктивные особенности	

3. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания (площадь сооружения), кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	

4. Экспликация помещений

Литер	Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения, кв. м

1	2	3	4	5	6

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.8 инвентарного дела

Основные данные о незавершенном законсервированном (незаконсервированном) капитальном строении

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Дата консервации	
6. Объем здания, куб. м	
7. Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Готовность, %	
10. Вид конструкции здания	
11. Материал наружных стен	

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.9 инвентарного дела

Основные данные о сооружении

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата(ы) (период) обследования: _____ Исполнители: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес (местонахождение)	

2. Общие характеристики сооружения

Наименование характеристики и ее единица измерения	Значение характеристики
1	2

3. Сведения об обследованиях

Дата(ы) (период(ы)) обследования	Инициалы, фамилия, подпись исполнителей	Описание (строения, составные элементы, помещения, выявленные признаки самовольного строительства)
1	2	3

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Приложение 3
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

Формы 2 инвентарного дела

Форма 2.1 инвентарного дела

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га	Адрес (местонахождение)	Целевое назначение	Примечание
1	2	3	4	5

2. Подсчет наружных площадей и объемов строений

Литер	Наименование	Формула подсчета наружной площади	Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	Формула подсчета объема	Объем, куб. м
1	2	3	4	5	6

Составил _____ _____ Отметки
(дата) (инициалы, фамилия)
Проверил __.__ 20__ _____ _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 2.2 инвентарного дела

Техническое описание основного строения (здания)

_____

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности	Удел
1	2	3	4	
1	Фундамент			
2	Наружные стены			
3	Внутренние стены			
4	Перегородки			
5	Перекрытия			
6	Крыша (кровля)			
7	Полы			
8	Окна			
9	Двери, ворота			
10	Отделочные работы:			
10.1	наружная отделка стен			
10.2	внутренняя отделка			
11	Инженерные системы:			
11.1	отопление			
11.2	водопровод и канализация:			
11.2.1	холодное водоснабжение			
11.2.2	канализация			
11.2.3	горячее водоснабжение			
11.2.4	ванны, душ			
11.3	система электрооборудования:			
11.3.1	электроснабжение			
11.3.2	подключение электроплит			
11.4	газоснабжение			
11.5	вентиляция			
11.6	мусоропровод			
11.7	лифты			
11.8	иные			
12	Прочие			

Физический износ (готовность) объекта Гр. 9 х

Гр.

_____ _____

(дата) (иниц

__.__ 20__ _____ _____

(подпись) (иниц

Форма 2.3 инвентарного дела

Техническое описание строений

_____

_____

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования:

_____

_____

Адрес (местонахождение):

_____

_____

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание конструктивн						
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указывается наружная площадь (площадь застройки), а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

_____ _____

(дата) (иниц

__.__ 20__ _____ _____

(подпись) (иниц

Форма 2.4 инвентарного дела

Техническое описание сооружений

_____

_____

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Техническое описание составных (конструктивных) элементов сооружения

№ п/п	Литер	Наименование
1	2	3

_____ (дата)

__.__ 20__

_____ (подпись)

_____ (иниц

_____ (иниц

Форма 2.5 инвентарного дела

Техническое описание индивидуального гаража

_____

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, инженерных систем и принадлежностей	Описание конструктивных элементов, инженерных систем и принадлежностей	Описание технического состояния, признаки износа, готовности	Удельны
1	2	3	4	5
1	Фундамент			
2	Стены			
3	Перегородки			
4	Перекрытия			
5	Крыша			
6	Полы			
7	Окна			
8	Двери, ворота			
9	Отделочные работы:			
9.1	наружная отделка			
9.2	внутренняя отделка			

10	Инженерные системы:			
10.1	отопление			
10.2	водопровод			
10.3	канализация			
10.4	электроснабжение			
10.5	иные			
11	Смотровая яма			
12	Подвал (подвальный этаж)			
13	Погреб			
14	Прочие			

_____ _____
(дата) (иниц
__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иниц

Форма 2.6 инвентарного дела

Техническое описание изолированного помещения

_____

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описани
1	2	
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка стен	
10.2	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, душ	

11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электроснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	
11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

_____ _____
(дата) (иниц
__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иниц

Формы 3 инвентарного дела

Форма 3.1 инвентарного дела

Экспликация помещений

_____

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

Литер	Секция, подъезд	Этаж	№ изоли-рованного поме-щения	№ поме-щения	Наиме-нование поме-щения	Формула подсчета площади	Площадь поме-щения	Коэф-фициент	Площадь поме-щения с учетом коэфф.	Общая площадь	Жилая площадь	Обща площа жилы поме-щени

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

_____ _____
(дата) (иниц
__.__ 20__ _____ _____
(подпись) (иниц

Форма 3.2 инвентарного дела

Распределение помещений и их площадей

_____

_____
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

_____
Адрес (местонахождение): _____
_____

1. По жилым помещениям

Наименование	Распределение квартир по ч			
	одноком-натные	двухком-натные	трехком-натные	четырех-комнатные
1	2	3	4	5
Количество жилых помещений (квартир), шт.				
Количество жилых комнат, шт.				
Жилая площадь, кв. м				
Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м				
Общая площадь жилых помещений общежития (жилого здания специального назначения), кв. м				
Общая площадь квартир по СНБ, кв. м				
Общая площадь здания, кв. м				

2. По нежилым помещениям

Назначение				
1	2	3	4	5
Нормируемая площадь, кв. м				
Общая площадь, кв. м				

3. Благоустройство жилых помещений (оборудовано)

Наименование показателя	Отопление		Водо-провод	К
	печное	центральное		центр

		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной*	индивидуальных отопительных устройств на ____**		
1	2	3	4	5	
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.					
Общая площадь жилых помещений, кв. м					

_____

* Система теплоснабжения централизованная.

** Система теплоснабжения децентрализованная (локальная).

_____ (дата)

__.__ 20__

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

_____ (инициалы, фамилия)

Приложение 5
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

Форма

Каталог координат точек съемки и измерений

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

Проект: _____

Прибор: _____

Система координат: _____

Система высот: _____

№ точки	X (север)	Y (восток)	H (высота)	№ точки	X (север)	Y (восток)	H (высота)

Составил _____ (инициалы, фамилия)

Проверил _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Приложение 6
исключено

Приложение 7
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____

(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____

(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения о здании

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Нормируемая площадь здания, кв. м	
12. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
13. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
14. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
15. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
16. Жилая площадь жилого дома (общежития, жилого здания специального назначения), кв. м	
17. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
18. Общая площадь квартир по СНБ, кв. м	
19. Общая площадь жилых помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	

20. Общая площадь помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	
21. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
22. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
23. Количество машино-мест, шт.	
24. Площадь машино-мест, кв. м	
25. Вид конструкции здания	
26. Материал наружных стен	

2. Распределение жилых помещений и их площадей

2.1. По жилым помещениям

Наименование	Распределение квартир по числу ком				
	однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырехкомнатные	
1	2	3	4	5	
Количество жилых помещений (квартир), шт.					
Количество жилых комнат, шт.					
Жилая площадь, кв. м					
Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м					
Общая площадь жилых помещений общежития (жилого здания специального назначения), кв. м					
Общая площадь квартир по СНБ, кв. м					
Общая площадь здания, кв. м					

2.2. По нежилым помещениям

Назначение				
1	2	3	4	5
Нормируемая площадь, кв. м				
Общая площадь, кв. м				

2.3. Благоустройство жилых помещений

Наименование показателя	Отопление			Водопровод
	печное	центральное		
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной*	индивидуальных отопительных устройств на ____**	
1	2	3	4	5
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.				
Общая площадь жилых помещений, кв. м				

* Система теплоснабжения централизованная.

** Система теплоснабжения децентрализованная (локальная).

3. Техническое описание

3.1. Техническое описание здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описа
1	2	
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка стен	
10.2	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, душ	
11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электроснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	
11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

3.2. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплу-атацию)	Износ, %*	Пло-щадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание констру						
						фун-дамент	стены	пере-городки	пере-крытия	крыша	полы	ок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указываются наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 8
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на одноквартирный, блокированный жилой дом

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения об одноквартирном, блокированном жилом доме

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь и площадь застройки, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
12. Количество жилых комнат, шт.	
13. Жилая площадь жилого дома (квартиры), кв. м	
14. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома (квартиры), кв. м	
15. Общая площадь квартиры (квартир) по СНБ, кв. м	
16. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
17. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

18. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
19. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
20. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
21. Вид конструкции здания	
22. Материал наружных стен	

2. Благоустройство жилых помещений

Наименование показателя	Отопление			Водопр
	печное	центральное		
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной*	от индиви-дуальных отопительных устройств на ____**	
1	2	3	4	5
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.				
Общая площадь жилых помещений, кв. м				

* Система теплоснабжения централизованная.

** Система теплоснабжения децентрализованная (локальная).

3. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание конструк						
						фунда-мент	стены	пере-городки	пере-крытия	крыша	полы	окн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указываются наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение:

1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 9
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на изолированное помещение

_____
(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения об изолированном помещении

1. Подъезд (секция)	
2. Этаж	
3. Количество этажей, шт.	
4. Общая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
5. Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
6. Количество жилых комнат, шт.	
7. Жилая площадь квартиры, кв. м	
8. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
9. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
10. Жилая площадь общежития, специального жилого помещения, кв. м	
11. Общая площадь жилых помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
12. Общая площадь помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
13. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
14. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
15. Объем, куб. м	

2. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания, кв. м	

9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	

3. Благоустройство жилого помещения

Наименование показателя	Отопление			Водопровод	Канализация		Горячее водоснабжение	Ванны (души)	Газ (газоснабжение)	Напольные электроплиты (варочные панели)
	печное	центральное			центральная	местная				
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной*	от индивидуальных отопительных устройств на ____**							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.										
Общая площадь жилых помещений, кв. м										

* Система теплоснабжения централизованная.

** Система теплоснабжения децентрализованная (локальная).

4. Техническое описание

4.1. Техническое описание изолированного помещения

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка стен	
10.2	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, душ	
11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электроснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	

11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

4.2. Техническое описание принадлежностей (хозяйственных построек)

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание констру						
						фун-дамент	стены	пере-городки	пере-крытия	крыша	полы	окна
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указываются наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 10
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на квартиру в блокированном жилом доме

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____

(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения об изолированном помещении

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Количество этажей, шт.	
3. Количество жилых комнат, шт.	
4. Жилая площадь квартиры, кв. м	
5. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
6. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
7. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
8. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

2. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	
15. Кадастровый номер*	
16. Площадь земельного участка*, га	

* Заполняется, если для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме не предоставлен отдельный земельный участок.

3. Благоустройство жилого помещения

Наименование показателя	Отопление			Водопровод	Канализация		Горячее водоснабжение	Ванны (души)	Газ (газоснабжение)	Напольные электроплиты (варочные панели)
	печное	центральное			центральная	местная				
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной*	от индивидуальных отопительных							

			устройств на ____**							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Общая площадь жилого помещения, кв. м										

* Система теплоснабжения централизованная.

** Система теплоснабжения децентрализованная (локальная).

4. Техническое описание квартиры, ее составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание констр						
						фунда-мент	стены	пере-городки	пере-крытия	крыша	полы	окна
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение:
1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 11
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на садовый домик (дачу)

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения о садовом домике, дач

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь и площадь застройки, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
12. Вид конструкции здания	
13. Материал наружных стен	

2. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание констру						
						фунда-мент	стены	пере-городки	пере-крытия	крыша	полы	окна
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указываются наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 12
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на индивидуальный гараж

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения о гараже

1. Кадастровый номер земельного участка*	
2. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
3. Год реконструкции	
4. Объем, куб. м	
5. Наружная площадь (площадь застройки)*, кв. м	
6. Общая площадь, кв. м	
7. Физический износ*, %	
8. Вид конструкции здания	
9. Материал наружных стен	

* Заполняется только для индивидуальных капитальных гаражей.

2. Сведения о капитальном строении**

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	

7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	

_____

** Заполняется только для индивидуальных изолированных гаражей.

3. Техническое описание

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, инженерных систем и принадлежностей	Описание конструктивных элементов, инженерных систем и принадлежностей
1	2	3
1	Фундамент	
2	Стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	
5	Крыша	
6	Полы	
7	Окна	
8	Двери, ворота	
9	Отделочные работы:	
9.1	наружная отделка	
9.2	внутренняя отделка	
10	Инженерные системы:	
10.1	отопление	
10.2	водопровод	
10.3	канализация	
10.4	электроснабжение	
10.5	иные	
11	Смотровая яма	
12	Подвал (подвальный этаж)	
13	Погреб	
14	Прочие	

Примечание. Количество страниц технического паспорта ___

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 13
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на машино-место

_____
(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Сведения о машино-месте

1. Этаж	
2. Вид машино-места	
3. Площадь машино-места, кв. м	
4. Материал покрытия (основания)	
5. Ограждающие конструкции	
6. Конструктивные особенности	

2. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Наименование	
3. Назначение	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	
8. Общая площадь здания (площадь сооружения), кв. м	
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
11. Площадь машино-мест, кв. м	
12. Материал стен	
13. Лифты	
14. Составные части и принадлежности	

Примечание _____

Приложение: план машино-места на ____ л.

Приложение 14
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на незавершенное законсервированное капитальное строение

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Дата консервации	
6. Объем здания, куб. м	
7. Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Готовность, %	
10. Вид конструкции здания	
11. Материал наружных стен	

2. Техническое описание

2.1. Техническое описание основного строения

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Готовность, %

1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Наружные стены		
3	Внутренние стены		
4	Перегородки		
5	Перекрытия		
6	Крыша (кровля)		
7	Полы		
8	Окна		
9	Двери, ворота		
10	Отделочные работы:		
10.1	наружная отделка стен		
10.2	внутренняя отделка		
11	Инженерные системы:		
11.1	отопление		
11.2	водопровод и канализация:		
11.2.1	холодное водоснабжение		
11.2.2	канализация		
11.2.3	горячее водоснабжение		
11.2.4	ванны, душ		
11.3	система электрооборудования:		
11.3.1	электроснабжение		
11.3.2	подключение электроплит		
11.4	газоснабжение		
11.5	вентиляция		
11.6	мусоропровод		
11.7	лифты		
11.8	иные		
12	Прочие		

2.2. Техническое описание составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание конструктивны							
						фунда-мент	стены	пере-городки	пере-крытия	крыша	полы	окна	двери, ворота
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

* В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

** Указываются наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.
2. Поэтажные планы на ____ л.

Приложение 15
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на сооружение

_____
(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес (местонахождение): _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

Страница __ из __

1. Общие сведения о сооружении

1.1. Перечень составных элементов сооружения

№ п/п	Литер	Наименование	Страница
1	2	3	4

1.2. Общие характеристики сооружения

Наименование характеристики и ее единица измерения	Значение характеристики
1	2

1.3. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га
1	2

2. Характеристики составных (конструктивных) элементов сооружения

№ п/п	Литер	Наименование	Характеристики
1	2	3	4

3. Сведения об обследованиях

Дата(ы) (период(ы)) обследования	Описание	Инициалы, фамилия исполнителей
1	2	3

4. Перечень приложений

№ п/п	Наименование приложения	Дата составления	Листов
1	2	3	4

Примечание _____

Приложение 16
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

16.1. Форма технического паспорта на производственно-технологический комплекс

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на производственно-технологический комплекс

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Местонахождение: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____

(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____

(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

Страница __ из __

Содержание

№ п/п	Наименование раздела	Страница	Примечание
1	2	3	4
1	Общие сведения о производственно-технологическом комплексе		
2	Перечень имущественных комплексов		
3	Перечень объектов производственно-технологического комплекса		
4	Перечень приложений		

1. Общие сведения о производственно-технологическом комплексе

1.1. Общие сведения о составе производственно-технологического комплекса

Вид объекта	Сведения
1	2

1.2. Общие характеристики производственно-технологического комплекса

Наименование характеристики и ее единица измерения	Значение характеристики
1	2

1.3. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га
1	2

2. Перечень имущественных комплексов

№ ИК	Наименование	Местонахождение	Дата(ы) (период(ы)) обследования	Примечание
1	2	3	4	5

3. Перечень объектов производственно-технологического комплекса

№ ИК	№ в ИК	Литер	Наименование	Общие характеристики	Примечание
1	2	3	4	5	6

4. Перечень приложений

№ п/п	Наименование приложения	Дата составления	Листов
1	2	3	4

16.2. Форма паспорта имущественного комплекса

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ПАСПОРТ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Приложение к техническому паспорту производственно-технологического комплекса

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование производственно-технологического комплекса: _____

Наименование имущественного комплекса: _____

Местонахождение имущественного комплекса: _____

Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ _____

(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ _____ _____

(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

Страница __ из __

Содержание

№ п/п	Наименование раздела	Номер страницы	Примечание
1	2	3	4
1	Общие сведения об имущественном комплексе		
2	Перечень объектов имущественного комплекса		
3	Описание зданий (строений)		
4	Описание сооружений, стационарного оборудования (установок)		
5	Перечень земельных участков имущественного комплекса		
6	Сведения об обследованиях		
7	Перечень приложений		

1. Общие сведения об имущественном комплексе

1.1. Общие сведения о составе имущественного комплекса

Вид объекта	Сведения
1	2

1.2. Общие характеристики имущественного комплекса

Наименование характеристики и ее единица измерения	Значение характеристики
1	2

2. Перечень объектов имущественного комплекса

№ в ИК	Литер	Наименование	Страница
1	2	3	4

3. Описание зданий, этажных сооружений

3.1. Общие сведения о зданиях, этажных сооружениях

№ в ИК	Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Эта-жей, шт.	Объем, куб. м	Пло-щадь*, кв. м	Общая пло-щадь, кв. м	Норми-руемая площадь, кв. м	Площадь балконов и т.п. без коэф-фициен-тов, кв. м	Износ, %**	При-меча-ние
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

* Указывается наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

** В отношении незавершенных строений при составлении ведомости технических характеристик указывается их готовность, %.

3.2. Описание конструктивных элементов и инженерных систем зданий, этажных сооружений

№ в ИК	Литер	Наименование здания, этажного сооружения
№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка стен	
10.2	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	

11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, душ	
11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электроснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	
11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

4. Описание сооружений, стационарного оборудования (установок)

№ в ИК	Литер	Наименование	Характеристики
1	2	3	4

5. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га	Адрес (местонахождение)	Целевое назначение	Примечание
1	2	3	4	5

6. Сведения об обследованиях

Дата(ы) (период(ы)) обследования	Описание	Инициалы, фамилия исполнителей
1	2	3

Страница __ из __

7. Перечень приложений

№ п/п	Наименование приложения	Дата составления	Листов
1	2	3	4

Примечание _____

Приложение 17
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

АКТ

определения физического износа

_____

(наименование объекта недвижимого имущества)

составлен по состоянию на ___ _____ _____ г.

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес (местонахождение): _____

Составил __ _____ 20__ г. _____ _____

(подпись) (инициалы, фамилия)

_____ _____

_____ _____

Уполномоченное должностное лицо _____ _____ _____

(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Литер: _____, наименование: _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Физический износ, %
1	2	3	4

Приложение 18

к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

АКТ

о гибели (уничтожении)

_____

(наименование объекта недвижимого имущества)

составлен по состоянию на ___ _____ _____ г.

_____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Настоящий акт удостоверяет то, что указанный объект недвижимого имущества является погибшим (уничтоженным).

2. Примечание _____

Составил _____ _____
(дата) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____ _____ _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.