

Проекты раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений).

Требования к составлению

Праекты падзела, зліцця капітальных пабудоў (будынкаў, збудаванняў), ізаляваных памяшканняў, вычлянення ізаляваных памяшканняў з капітальных пабудоў (будынкаў, збудаванняў).

Патрабаванні да складання

Издание официальное

УДК 332.33:004.65 (476)

МКС 07.040

Ключевые слова: проекты раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, проекты вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений).

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Отделом оценки и инвентаризации недвижимого имущества управления инвентаризации и оценки недвижимости Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

2 ВНЕСЕН Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 6 сентября 2010 г. № 300.

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь, 2010

Издан на русском языке

Содержание

Введение.....	IV
1 Область применения	1
2 Термины и определения.....	1
3 Общие положения.....	2
4 Требования к условиям раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения.....	4
5 Требования к составлению проекта раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения	5
Библиография	8

Введение

Настоящий технический кодекс установившейся практики разработан в соответствии с Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 года "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" и определяет порядок составления организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений).

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

Проекты раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений).

Требования к составлению

Праекты падзелу, зліцця капітальных пабудов (будынкаў, збудаванняў), ізаляваных памяшканняў, вычленення ізаляваных памяшканняў з капітальных пабудов (будынкаў, збудаванняў).

Патрабаванні да складання

Projects of sections, merges of capital structures (buildings, constructions), the isolated premises, exarticulation of the isolated premises from capital structures (buildings, constructions).

Drawing up requirements

Дата введения 2010-12-01

1 Область применения

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее – технический кодекс) устанавливает порядок составления проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений) (далее – проект, если настоящим техническим кодексом не предусмотрено иное).

Требования настоящего технического кодекса обязательны для организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и их обособленных структурных подразделений (далее – организации по государственной регистрации), выполняющих составление проектов.

Настоящий технический кодекс не распространяется на составление проектов при разделе, слиянии капитальных строений (зданий, сооружений) (далее – капитальное строение, если настоящим техническим кодексом не предусмотрено иное), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений, которые осуществляются путем проведения строительных работ и (или) в судебном порядке.

2 Термины и определения

В настоящем техническом кодексе применяются термины и их определения в значениях, установленных Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 года "О совместном домовладении", Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 года "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", Инструкцией о назначении и требованиях к проведению технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 6 апреля 2004 г. № 12 (далее – Инструкция № 12), а также следующие термины и их определения:

2.1 вспомогательные помещения: помещения, расположенные в капитальном строении вне изолированных помещений и предназначенные для обеспечения эксплуатации капитального строения (вестибюли, коридоры, галереи, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и т.п.);

2.2 первоначальное капитальное строение, изолированное помещение: зарегистрированные в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним капитальное строение, изолированное помещение, раздел, слияние которых осуществляется, а также капитальное строение, из которого вычленяется изолированное помещение;

2.3 проект раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения: документ, составляемый организацией по государственной регистрации, содержащий текстовое описание характеристик и графическое отображение первоначального капитального строения, изолированного помещения, а также капитальных строений, изолированных помещений, создаваемых в результате раздела, слияния или изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения, и иные сведения в соответствии с настоящим техническим кодексом.

3 Общие положения

3.1 Проекты раздела, слияний капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в соответствии с настоящим техническим кодексом составляются в отношении капитальных строений, изолированных помещений создание и возникновение прав на которые зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр).

Проекты вычленения изолированных помещений из капитальных строений составляются только в отношении изолированных помещений, расположенных в капитальных строениях, создание и возникновение прав на которые зарегистрировано в регистре.

В соответствии с настоящим техническим кодексом не составляются проекты, если в результате раздела, слияния создаются капитальные строения или изолированные помещения, а в результате вычленения из капитального строения создаются изолированные помещения, назначения которых отличаются от назначений первоначальных капитальных строений или изолированных помещений либо их частей, отраженных в технических паспортах на первоначальные капитальные строения или изолированные помещения.

3.2 Основанием для составления проекта является договор, заключенный между организацией по государственной регистрации и заинтересованным лицом:

- собственником (любым из собственников) капитального строения, изолированного помещения, раздел, слияние которого осуществляется, или капитального строения, из которого вычленяется изолированное помещение;

- обладателем права хозяйственного ведения либо права оперативного управления (любым из обладателей таких прав) на капитальное строение, изолированное помещение, раздел, слияние которого осуществляется, или на капитальное строение, из которого вычленяется изолированное помещение;

- товариществом собственников, иной организацией, уполномоченной управлять общим имуществом совместного домовладения – при разделе, слиянии либо вычленении изолированных помещений, входящих в состав общего имущества в капитальных строениях, в которых возникло совместное домовладение;

- уполномоченным представителем всех собственников изолированных помещений – при разделе, слиянии либо вычленении изолированных помещений, входящих в состав общего имущества совместного домовладения, в капитальных строениях, в которых возникло совместное домовладение, а товарищество собственников либо иная организация, уполномоченная управлять общим имуществом совместного домовладения, не созданы.

3.3 Если после проведения технической инвентаризации или предыдущей проверки характеристик первоначального капитального строения, изолированного помещения прошло более одного года, то в соответствии с требованиями Инструкции № 12 и Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 28 июля 2004 г. № 39, перед заключением договора на составление проекта должна быть проведена проверка характеристик первоначального капитального строения, изолированного помещения.

3.4 Проверка характеристик капитальных строений, помещений, подлежащих разделу, слиянию или вычленению, проводится для подтверждения соответствия их фактического состояния и характеристик данным регистра.

Если по результатам проверки характеристик капитального строения, изолированного помещения установлено наличие самовольных построек, а также изменений, не являющихся незначительными [5], то заявителю выдается ведомость технических характеристик для предоставления в местный исполнительный комитет с целью принятия в установленном порядке решений в отношении выявленных изменений.

В таком случае договор с заинтересованным лицом на составление проекта организацией по государственной регистрации не заключается. Договор на составление проекта может быть заключен в соответствии с требованиями настоящего технического кодекса после вынесения в установленном порядке местным исполнительным комитетом решения о принятии в эксплуатацию и государственной регистрации изменения капитального строения, изолированного помещения.

Если по результатам проверки характеристик капитального строения, изолированного помещения установлено наличие незначительных изменений, повлекших изменение площадей объекта, то заявителю выдается новый технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества для внесения исправлений в документы регистра.

3.5 Если при проведении проверки характеристик недвижимого имущества не установлено наличие самовольных построек, а также изменений, не являющихся незначительными, то между организацией по государственной регистрации и заинтересованным лицом заключается договор на составление проекта.

3.6 По договору на составление проекта организация по государственной регистрации обязуется его составить в соответствии с требованиями, установленными настоящим техническим кодексом, а заинтересованное лицо обязуется оплатить эту работу.

3.7 Договор на составление проекта заключается в простой письменной форме.

3.8 Для заключения договора на составления проекта заинтересованным лицом представляются:

– документы, содержащие идентификационные сведения идентификационные сведения о заинтересованном лице;

– схема раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения, составленная и подписанная заинтересованным лицом, (далее – схема). Если капитальное строение, изолированное помещение находится в общей долевой собственности, то схема подписывается всеми собственниками и обладателями права хозяйственного ведения либо права оперативного управления. Схемы, представляемые для составления проектов раздела, слияния капитальных строений, вычленения квартир из блокированного жилого дома, расположенных на зарегистрированных земельных участках, предоставленных для обслуживания соответствующих объектов недвижимого имущества, должны быть согласованы в части возможности и необходимости одновременного раздела, слияния земельных участков, на которых расположены первоначальные капитальные строения, землеустроительной службой местного исполнительного комитета и территориальным органом архитектуры и градостроительства (отдельным документом о согласовании или проставлением отметки о согласовании на схеме).

Принадлежность заявителю первоначального капитального строения, изолированного помещения проверяется организацией по государственной регистрации самостоятельно по данным регистра.

Организация по государственной регистрации может отказать в заключении договора в следующих случаях:

– за заключением договора на составление проекта обратилось ненадлежащее лицо;

– для заключения договора представлены не все документы, указанные в части первой настоящего пункта;

– на основании схемы раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения, представленной заинтересованным лицом, не представляется возможным составить проект, по которому возможно было бы осуществить раздел, слияние капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений без проведения строительных работ;

– первоначальное капитальное строение, изолированное помещение является самовольной постройкой;

– на представленной для составления проекта схеме отсутствуют подписи всех собственников и обладателей права хозяйственного ведения либо права оперативного управления, или отсутствуют согласования, указанные в абзаце третьем части первой настоящего пункта.

Если после заключения договора на составление проекта обнаружены основания для отказа в заключении данного договора, указанные в настоящем пункте, то это является основанием для расторжения организацией по государственной регистрации заключенного договора.

3.9 В договоре на составление проекта должны быть отражены:

– идентификационные сведения о заинтересованном лице;

– адрес (местонахождение), назначение и инвентарный номер объекта (объектов) недвижимого имущества, подлежащего разделу, слиянию, вычленению;

– срок составления проекта, стоимость работ и порядок их оплаты;

– права и обязанности сторон, в том числе обязательство заинтересованного лица по обеспечению доступа для специалистов организации по государственной регистрации на объекты недвижимого имущества, подлежащие разделу, слиянию, вычленению;

– ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в договоре.

Схема является приложением к договору на составление проекта.

3.10 Организация по государственной регистрации составляет проект в срок не более одного месяца с момента заключения договора и внесения аванса (оплаты) на проведение соответствующих работ.

3.11 Составленные проекты подлежат проверке руководителями соответствующих структурных подразделений организации по государственной регистрации либо их заместителями.

3.12 Составленные и проверенные проекты согласовываются заинтересованным лицом.

3.13 После согласования с заинтересованным лицом ему выдается проект для принятия собственниками и (или) обладателями права хозяйственного ведения либо права оперативного управления решений или заключения договоров о разделе, слиянии капитальных строений, изолированных помещений, вычленении изолированных помещений из капитальных строений.

3.14 Ведение делопроизводства, связанного с заключением договора на составление проектов, составлением проектов и их выдачей заинтересованному лицу осуществляется в соответствии с правилами

делопроизводства в территориальных организациях по государственной регистрации, утвержденными республиканской организацией по государственной регистрации.

4 Требования к условиям раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения

4.1 При разделе капитальных строений, изолированных помещений 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, изолированное помещение прекращает существование;

– граница раздела должна проходить по оси несущей вертикальной стены (стен), разделяющей наземные и подземные объемы создаваемых в результате раздела капитальных строений, изолированных помещений;

– каждое из создаваемых в результате раздела капитальных строений 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 должна обеспечиваться возможность проведения в дальнейшем строительных работ или сноса без нарушения целостности другого (других) создаваемых капитальных строений. Стена (стены) по оси которой проходит граница раздела сносу не подлежит;

– если внутри первоначального изолированного помещения находятся вспомогательные помещения (коридоры, галереи, лифтовые холлы и т.п.), которые не отнесены к общему имуществу совместного домовладения, а также санузлы и другие помещения, которые предназначены для его эксплуатации и обслуживания (далее – помещения общего пользования), 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);

– в результате раздела изолированного жилого помещения (квартиры) могут быть созданы два и более изолированных жилых помещения (квартиры);

– при разделе капитальных строений, изолированных помещений сумма площадей образованных в результате такого раздела капитальных строений, изолированных помещений должна быть равна площади первоначального капитального строения или изолированного помещения). 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.

4.2 При слиянии капитальных строений, изолированных помещений 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, изолированные помещения прекращают существование;

– первоначальные капитальные строения, изолированные помещения 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, в одно изолированное помещение, включающее в себя всю внутреннюю пространственную часть капитального строения, с учетом или без учета вспомогательных помещений;

– при слиянии капитальных строений, изолированных помещений площади образованных в результате такого слияния капитального строения, изолированного помещения должны быть равны сумме площадей первоначальных капитальных строений или изолированных помещений. 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.

4.3 При вычленении изолированных помещений из капитальных строений должны соблюдаться следующие условия:

- при вычленении изолированных помещений из капитального строения это капитальное строение сохраняется, а его характеристики не изменяются;
- в состав изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения, не включаются помещения первоначального капитального строения, которые в случае наличия (возникновения) в капитальном строении совместного домовладения будут относиться к общему имуществу;
- в результате вычленения не может быть создано изолированное помещение, целиком состоящее из вспомогательных помещений;
- если при вычленении из первоначального капитального строения 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 изолированного помещения, если в результате вычленения создается только одно изолированное помещение и вспомогательные помещения;
- 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, кухни и других 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".

5 Требования к составлению проекта раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения

5.1 Основой для составления проекта являются документы регистра, технический паспорт на первоначальное капитальное строение, изолированное помещение и схема. Проект составляется в двух экземплярах, один из которых выдается заявителю, а второй хранится в регистрационном деле организации по государственной регистрации. В контрольном листе инвентарного дела на первоначальное капитальное строение, изолированное помещение проставляется отметка о передаче составленного проекта в регистрационное дело.

Проект состоит из описательной и графической частей.

5.2 Описательная часть проекта должна содержать:

- 5.2.1** сведения об организации по государственной регистрации, составившей проект, и виде объекта недвижимого имущества, в отношении которого он составлен.
- 5.2.2** идентификационные сведения о заинтересованном лице;
- 5.2.3** номер и дату заключения договора на составление проекта;
- 5.2.4** адрес (местонахождение) первоначального капитального строения, изолированного помещения;
- 5.2.5** кадастровый номер, адрес и (или) местонахождение земельного участка, на котором расположено первоначальное капитальное строение, если такой земельный участок зарегистрирован в установленном законодательством порядке;
- 5.2.6** сведения о первоначальном капитальном строении, изолированном помещении согласно данным регистра:
 - инвентарный номер;
 - назначение в соответствии с единой классификацией объектов недвижимого имущества [4] и наименование объекта недвижимого имущества;
 - площади капитального строения, изолированного помещения, определенные по результатам проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества:
 - а) общую и нормируемую площади общественного, административного или производственного капитального строения, изолированного помещения;
 - б) общую площадь здания (жилого дома), общую площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, жилую площадь жилого дома – для многоквартирных или блокированных жилых домов;
 - в) общую площадь здания (жилого дома), общую площадь жилого помещения (одноквартирного жилого дома), жилую площадь одноквартирного жилого дома – для одноквартирных жилых домов;
 - г) общую площадь квартиры по СНБ, общую площадь жилого помещения (квартиры), жилую площадь квартиры;
- 5.2.7** описание принадлежностей, входящих в состав первоначального капитального строения,

изолированного помещения:

– назначение;

– площадь служебного строения или дворового сооружения, подсчитанная по результатам наружных измерений, и (или) площадь помещения, подсчитанная по результатам внутренних измерений;

– материал стен;

5.2.8 описание капитальных строений, изолированных помещений, создаваемых в результате раздела, слияния или изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения:

– назначение в соответствии с единой классификацией объектов недвижимого имущества [4] и наименование создаваемого объекта недвижимого имущества;

– площади капитальных строений, изолированных помещений, создаваемых в результате раздела, слияния или изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения, определенные в процессе составления проекта:

а) общую и нормируемую площади общественного, административного или производственного капитального строения, изолированного помещения;

б) общую площадь здания (жилого дома), общую площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, жилую площадь жилого дома – для многоквартирных или блокированных жилых домов;

в) общую площадь здания (жилого дома), общую площадь жилого помещения (одноквартирного жилого дома), жилую площадь одноквартирного жилого дома – для одноквартирных жилых домов;

г) общую площадь квартиры по СНБ, общую площадь жилого помещения (квартиры), жилую площадь квартиры;

– состав (перечень помещений) капитальных строений, изолированных помещений, создаваемых в результате раздела, слияния или изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения;

– описание входа (входов) в капитальные строения, изолированные помещения, создаваемые в результате раздела, слияния или изолированные помещения, создаваемые в результате вычленения;

– номер (номера) этажа, на котором расположено изолированное помещение в капитальном строении, за исключением одноэтажных капитальных строений;

5.2.9 распределение принадлежностей (их долей) между капитальными строениями, изолированными помещениями, создаваемыми в результате раздела, слияния, изолированными помещениями, создаваемыми в результате вычленения, с описанием каждой принадлежности:

– назначение;

– площадь служебного строения или дворового сооружения, подсчитанная по результатам наружных измерений, и (или) площадь помещения, подсчитанная по результатам внутренних измерений;

– материал стен;

5.2.10 описание помещений (частей) первоначального капитального строения, которые в случае наличия (возникновения) в капитальном строении совместного домовладения будут относиться к общему имуществу, – при изготовлении проекта раздела капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений;

5.2.11 описание помещений, на которые в результате раздела, слияния строений, помещений, вычленения помещения из строения необходимо установить сервитут;

5.2.13 наименование и реквизиты документов, использованных при составлении проекта;

5.2.14 примечания и дополнительные сведения о первоначальных капитальных строениях, изолированных помещениях или создаваемых в результате раздела, слияния, вычленения капитальных строениях, изолированных помещениях, которые по усмотрению организации по государственной регистрации могут быть приведены в описательной части проекта;

5.2.15 количество листов проекта, в том числе его описательной части;

5.2.16 даты составления и проверки проекта руководителем соответствующего структурного подразделения организации по государственной регистрации либо его заместителем;

5.2.17 подписи, фамилии и инициалы лица, составившего проект, и руководителя соответствующего структурного подразделения организации по государственной регистрации либо его заместителя, который проверил проект, печать организации по государственной регистрации;

5.2.18 отметку о согласовании проекта с заинтересованным лицом, содержащую фамилию, инициалы и подпись заинтересованного лица, и дату согласования.

5.3 Графическая часть проекта состоит из планов (поэтажных планов) капитальных строений, изолированных помещений, а для капитальных строений – и ситуационного плана, отражающего расположение капитальных строений и их принадлежностей на земельных участках.

В графической части должны быть отображены:

5.3.1 контуры и внутренние планировки первоначальных капитальных строений, изолированных помещений с указанием наименования расположенных в них помещений – при разделе, слиянии капитальных строений, изолированных помещений;

5.3.2 контуры и внутренние планировки капитальных строений, изолированных помещений, создаваемых в результате раздела, слияния с указанием наименования расположенных в них помещений;

5.3.3 граница раздела – при изготовлении проекта раздела капитальных строений, изолированных помещений;

5.3.4 вход (входы) в капитальные строения, изолированные помещения, создаваемые в результате раздела, слияния или изолированные помещения, создаваемые в результате вычленения;

5.3.5 размещение внутри первоначального капитального строения вычленяемых изолированных помещений и мест общего пользования, которые в случае наличия (возникновения) в капитальном строении совместного домовладения будут относиться к общему имуществу совместного домовладения, их контуры и внутренняя планировка, – при составлении проекта вычленения изолированных помещений из капитальных строений;

5.3.6 размещение внутри первоначального изолированного помещения изолированных помещений и помещений общего пользования, создаваемых в результате раздела первоначального изолированного помещения, их контуры и внутренняя планировка;

5.3.7 дополнительные сведения, обозначения и примечания (при их наличии);

5.3.8 в правом нижнем углу каждого из листов графической части проекта ставиться штамп, на котором указываются:

- наименование организации по государственной регистрации, составившей проект;
- вид и наименование объекта недвижимого имущества, в отношении которого составлен проект;
- адрес первоначального капитального строения, изолированного помещения;
- наименование (номер) этажа (этажей) капитального строения или этажа (этажей), на котором расположено изолированное помещение в капитальном строении, за исключением одноэтажных капитальных строений;

- номер листа и количество листов графической части;

- масштаб плана;

- подписи, фамилии и инициалы лица, составившего проект, и руководителя соответствующего структурного подразделения организации по государственной регистрации либо его заместителя, который проверил проект,

- даты составления и проверки графической части проекта;

5.4 Графическая часть проекта составляется на чертежных листах формата А4 или в электронном виде посредством специального программного обеспечения (AutoCad, ArcView и других графических редакторов) с последующим переносом на бумажный носитель формата А4.

Если графическая часть проекта не может быть размещена на формате А4, размер бумаги увеличивается в необходимое количество раз.

При составлении поэтажных и ситуационных планов должны быть соблюдены следующие требования:

планы необходимо составлять на отдельных листах;

план должен быть размещен симметрично краям листа;

сторона главного фасада капитального строения на поэтажном плане должна располагаться внизу и параллельно нижнему краю листа.

поэтажные планы составляются в масштабе 1:100. Как исключение, планы крупных капитальных строений длиной свыше 70 м составляются в масштабе 1:200, ситуационные планы – в масштабе 1:500 или 1:100.

расположение капитального строения и его принадлежностей на ситуационном плане должно соответствовать их расположению на местности.

5.5 Проект, составленный и согласованный в соответствии с требованиями настоящего технического кодекса, является обязательным приложением к договору или решению о разделе, слиянии капитальных строений, изолированных помещений, вычленении изолированных помещений из капитального строения.

5.6 После принятия собственниками, обладателями права хозяйственного ведения либо права оперативного управления решений, либо заключения договоров о разделе, слиянии капитальных строений, изолированных помещений, вычленении изолированных помещений из капитального строения, организации по государственной регистрации в установленном законодательством порядке составляют технические паспорта и осуществляют государственную регистрацию в отношении созданных в результате раздела, слияния капитальных строений, изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитального строения.

Библиография

[1] Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 года "О совместном домовладении".

[2] Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 года "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним".

[3] Инструкция о назначении и требованиях к проведению технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества, утвержденная постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 6 апреля 2004 г. № 12.

[4] Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества, утвержденная постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33.

[5] Инструкция о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, утвержденная постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 28 июля 2004 г. № 39.

Начальник управления инвентаризации и оценки недвижимости
Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

руководитель

личная
подпись

Долженков А. М.

расшифровка
подписи

Начальник отдела оценки и инвентаризации недвижимого
имущества управления инвентаризации и оценки недвижимости
Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

исполнитель, должность

личная
подпись

Науменко В. П.

расшифровка
подписи