



Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
**Навукова-вытворчае дзяржаўнае
рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
"НАЦЫЯНАЛЬНАЕ КАДАСТРАВАЕ
АГЕНЦТВА"**

(ДУП "Нацыянальнае кадастравае агенцтва")

зав. Чырвоназоркавы, 12-320, 220005, г. Мінск

тэл. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73

e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>

Р/р ВУ28АКВВ30120000032300000000

у ААТ "ААБ Беларусбанк", г. Мінск

БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, АКПА 37510078

№ _____
На № _____ ад _____

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
**Научно-производственное государственное
республиканское унитарное предприятие
"НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО"**

(ГУП "Национальное кадастровое агентство")

пер. Краснозвездный, 12-320, 220005, г. Минск

тел. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73

e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>

Р/с ВУ28АКВВ30120000032300000000

в ОАО "АСБ Беларусбанк", г. Минск

БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, ОКПО 37510078

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

О разъяснении

Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием "Национальное кадастровое агентство" (далее – Агентство) в связи со принятием постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 1 декабря 2021 г. № 30 "Об изменении постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11" подготовлены предложения по практическому применению части седьмой подпункта 104.4 пункта 104 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее соответственно – Госкомимущество и Инструкция № 11).

Согласно абзацу седьмому подпункта 104.4 пункта 104 Инструкции № 11, 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 (далее – допустимые погрешности), то на такой объект составляется технический паспорт.

Для формирования единых подходов по применению упомянутой нормы Инструкции № 11 Агентством с учетом мнения Госкомимущества

(письмо от 22 августа 2022 № 6-3-7/5809/вн) определены допустимые погрешности, выраженные в:

значениях погрешностей опознавания границ контуров и иных объектов, отчетливо отобразившихся на ортофотоплане, а также имеющих отчетливые границы, но не отобразившихся на ортофотоплане;

предельных расхождений положений предметов и контуров местности на планах с данными контрольных полевых измерений, которые являются допустимыми в случае расположения объекта недвижимого имущества частично за пределами земельного участка с нефиксированными границами, предоставленного для строительства и (или) обслуживания этого объекта.

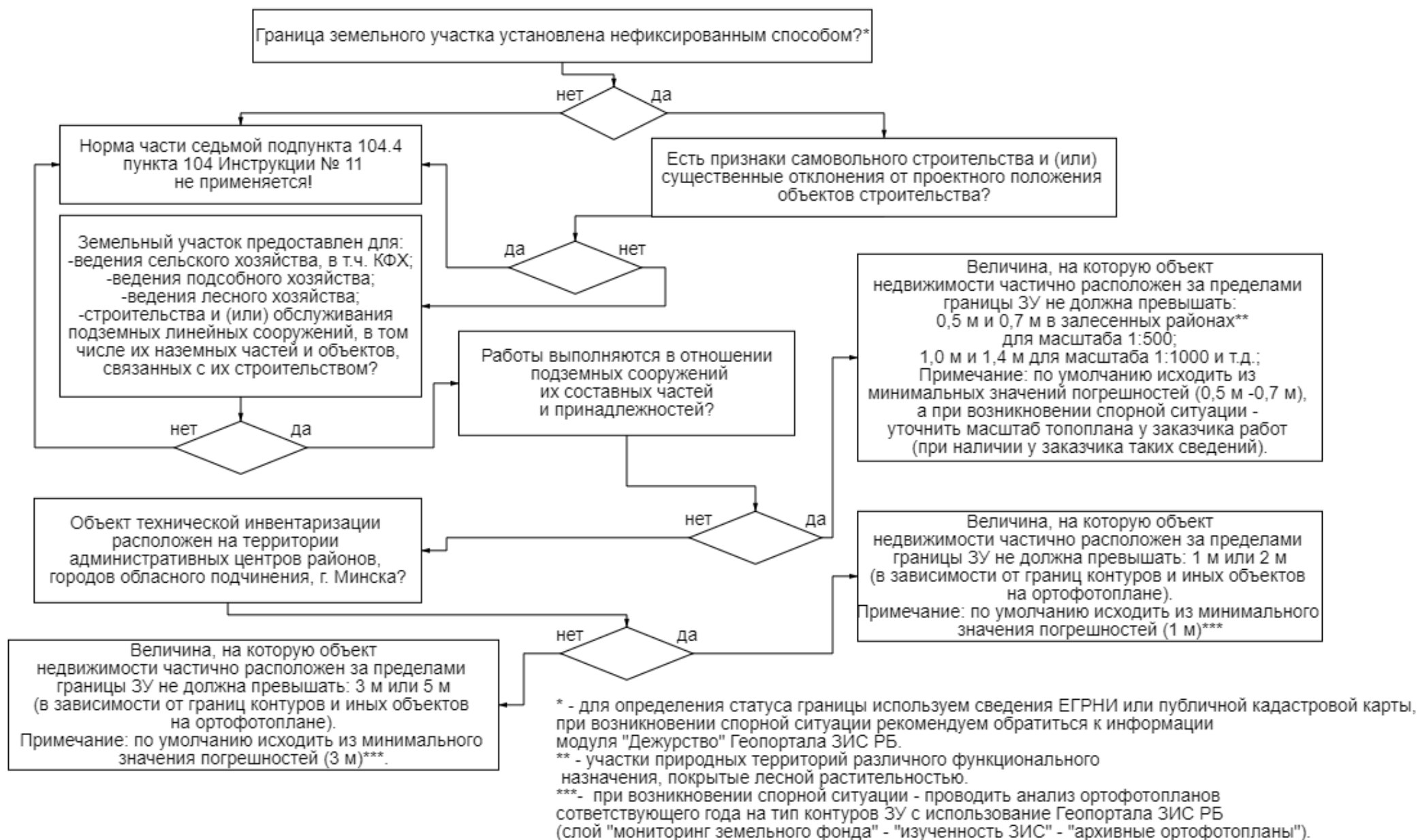
На основании упомянутых разъяснений Госкомимущества Агентство направляет схему алгоритма практического применения части седьмой подпункта 104.4 пункта 104 Инструкции № 11 (далее – схема).

Приложения: 1) копия письма Госкомимущества от 22 августа 2022 г. № 6-3-7/5809/вн на 4 л. 1 экз.
2) схема на 1 л. в 1 экз.

Первый заместитель
Генерального директора

С.А.Левчик

Схема алгоритма применения части седьмой подпункта 104.4 пункта 104 Инструкции № 11.



**ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЕМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

пер. Красновзвездный, 12, 220005, г. Минск
тел./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

22.08.2022 № 6-3-7/**5809** /ВН
на № 4666 от 08.08.2022

Научно-производственное
государственное республиканское
унитарное предприятие
"Национальное кадастровое агентство"

О разъяснении

Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) в пределах своей компетенции рассмотрел ваш запрос о разъяснении практического применения части седьмой подпункта 104.4 пункта 104 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11), и сообщает следующее.

В соответствии с частью седьмой подпункта 104.4 пункта 104 Инструкции № 11 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.

В соответствии со статьей 11 Кодекса Республики Беларусь о земле граница земельного участка, устанавливаемая по планово-картографическим материалам с точностью, определяемой их масштабами, без закрепления ее поворотных точек межевыми знаками на местности является нефиксированной границей.

Порядок установления нефиксированной границы земельного участка определен Инструкцией о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению)

и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границ земельных участков, утвержденной постановлением Госкомимущества от 30 сентября 2016 г. № 18 (далее – Инструкция № 18).

В соответствии с пунктом 134 Инструкции № 18 установление нефиксированных границ допускается для земельных участков:

расположенных за границами населенных пунктов и предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям, – для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного хозяйства; гражданам, – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, – для ведения лесного хозяйства (за исключением случаев создания в установленном порядке земельных участков для обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих этим субъектам хозяйствования);

предоставленных для строительства и (или) обслуживания подземных линейных сооружений (газопроводы, нефтепродуктопроводы, линии электропередачи, связи, другие сооружения), в том числе их наземных частей и объектов, связанных с их строительством и (или) обслуживанием; воздушных линий (электропередачи, связи и другие сооружения), включая опоры этих линий.

Установление нефиксированных границ земельных участков выполняется с использованием земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – ЗИС), Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь или ортофотопланов, программного обеспечения, применяемого в производстве топографо-геодезических работ, для автоматизации черчения, проектирования и оформления карт и планов.

Пунктом 139 Инструкции № 18 установлено, что при перенесении границы земельного участка на цифровые картографические материалы применяется непосредственное опознавание на цифровых картографических материалах точек поворота и линий границы земельного участка или их построение на основе надежно опознаваемых на цифровых картографических материалах объектов местности.

Так, согласно пункту 143 Инструкции № 18 определение координат точек поворота границы земельного участка производится в результате ее цифрования (векторизации) средствами программного обеспечения ЗИС в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, обязательных для соблюдения, или с использованием функций Геопортала ЗИС.

Требованиями пункта 6.2.3 технического кодекса установившейся практики "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок создания и ведения (эксплуатации, обновления)" ТКП 610-2017 (33520), утвержденного приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 июля 2017 г. № 128, определены погрешности опознавания границ контуров и иных объектов, отчетливо отобразившихся на ортофотоплане, а также имеющих отчетливые границы, но не отобразившихся на ортофотоплане. Соответственно, указанные погрешности не должны превышать:

3 м при создании (ведении (обновлении)) ЗИС с точностью карты масштаба 1:10 000 и 1 м – с точностью карты масштаба 1:2 000 (например: граница контура проходит по забору, подпорной стене, бордюрному ограждению);

5 м при создании (ведении (обновлении)) ЗИС с точностью карты масштаба 1:10 000 и 2 м – с точностью карты масштаба 1:2 000 (например: граница контура проходит между пахотными и лесными землями (землями под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями)), землями под водными объектами (водоемами) и остальными видами земель).

Справочно.

ЗИС районов создаются с точностью карты масштаба 1:10 000, за исключением территорий населенных пунктов, являющихся административными центрами районов, для которых ЗИС создаются с точностью карты масштаба 1:2 000. ЗИС городов областного подчинения и г.Минска создаются с точностью карты масштаба 1:2 000.

Что касается земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания подземных линейных сооружений (газопроводы, нефтепродуктопроводы, линии электропередачи, связи, другие сооружения), в том числе их наземных частей и объектов, связанных с их строительством и (или) обслуживанием, то требования, предъявляемые к точности инженерно-топографического плана, установлены строительными нормами 1.02.01-2019 "Инженерные изыскания для строительства" (далее – СН 1.02.01-2019), утвержденными и введенными в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства от 26 декабря 2019 г. № 74.

Так, согласно пунктам 5.7.1.13, 5.7.1.15, 5.7.2.8 и 5.8.11 СН 1.02.01-2019 инженерно-топографический план должен обеспечивать необходимую точность для проектирования и решения инженерных задач. Точность инженерно-топографических планов оценивается по значениям средних расхождений положений предметов и контуров местности

на планах с данными контрольных полевых измерений. Предельные расхождения не должны превышать удвоенных значений допустимых средних погрешностей.

Средние погрешности положения на инженерно-топографических планах изображений предметов и контуров местности с четкими очертаниями относительно ближайших точек съемочной геодезической сети не должны превышать 0,5 мм, а в залесенных районах – 0,7 мм в масштабе создаваемого плана, следовательно для инженерно-топографического плана масштаба 1:500 допустимые средние погрешности составляют 0,25 м, а в залесенных районах – 0,35 м.

Таким образом, предельные расхождения положений предметов и контуров местности на планах с данными контрольных полевых измерений не должны превышать 0,5 м, а в залесенных районах – 0,7 м.

С учетом изложенного, Госкомимущество полагает, что при проведении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик объектов недвижимого имущества, в случае отсутствия признаков самовольного занятия земельных участков (самовольно возведенных, реконструированных строений, подземных линейных сооружений, в том числе их наземных частей) и существенных отклонений от проектного положения объектов строительства, а также, если установлено, что его составные элементы или принадлежности располагаются на местности не в соответствии с установленными нефиксированными границами земельных участков, предоставленных для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного хозяйства, ведения лесного хозяйства, строительства и (или) обслуживания подземных линейных сооружений, в том числе их наземных частей и объектов, связанных с их строительством и (или) обслуживанием, на величины, не превышающие упомянутые погрешности опознавания, предельные расхождения, то следует считать такие несоответствия допустимыми.

Заместитель
Председателя комитета



Н.П.Бобер