



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

(ДУП "Нацыянальнае кадастравае агенцтва")

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

тэл. (017) 311 00 71

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

Р/р ВУ28АКВВ30120000032300000000

ААТ "ААБ Беларусбанк", г. Мінск

БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, АКПА 37510078

13.07.2026 № 10-11/6155

На № _____ ад _____

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь

**Научно-производственное государственное
республиканское унитарное предприятие
"НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО"**

(ГУП "Национальное кадастровое агентство")

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

тел. (017) 311 00 71

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

Р/с ВУ28АКВВ30120000032300000000

ОАО "АСБ Беларусбанк", г. Минск

БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, ОКПО 37510078

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

Об информировании

Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием "Национальное кадастровое агентство" (далее – Агентство) рассмотрело запрос республиканского унитарного предприятия "Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" от 18 июня 2026 г. № 02-15/7613 (далее – запрос Витебского агентства) и по поставленным в нем вопросам в рамках осуществления методологического руководства деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – территориальные организации по регистрации), а также в целях обеспечения единообразной практики выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества сообщает следующее.

Определение термина терраса приведено в подпункте 2.71 пункта 2 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11), 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.

Подпунктом 150.6 пункта 150 Инструкции № 11 установлены требования к определению наружной площади и площади застройки объекта недвижимого имущества (далее – объект недвижимости).

Так, согласно части второй подпункта 150.6 пункта 150 Инструкции № 11 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, а частью пятой подпункта 150.6 пункта 150 Инструкции № 11 установлено, что площадь застройки здания (сооружения) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания, сооружения на уровне цоколя, включая выступающие части (террасы, крыльца, ступени, прямки и тому подобное).

Учитывая изложенное, в отношении включения площади террас в наружную площадь и площадь застройки здания (сооружения), считаем возможным пояснить следующее:

в наружную площадь объекта недвижимости не включаются площади террас, расположенных на уровне первого этажа (в том числе под одной крышей с объектом недвижимости), они определяются для целей их учета при определении стоимости выполненных работ по технической инвентаризации и проверке характеристик, а также включаются в площадь застройки здания (сооружения);

в случае расположения террас в уровне второго и (или) выше этажей объекта недвижимости площади террас определяются для целей их учета при определении стоимости выполненных работ по технической инвентаризации и проверке характеристик, но в наружную площадь и площадь застройки здания (сооружения) не включаются.

Особенности подсчета площадей террас с учетом расположения их ограждающих конструкций установлены подпунктом 151.15 пункта 115 Инструкции № 11, по мнению Агентства, дополнительные пояснения по ним не требуются.

В соответствии с главой 21 Инструкции № 11 объем террасы не определяется в любом из возможных случаев ее расположения относительно объекта недвижимости.

Если в территориальной организации применялись иные подходы по определению наружной площади и площади застройки зданий (сооружений) по объектам с составным элементом – терраса, то ранее подсчитанные наружные площади не пересчитываются, они подлежат изменению в случае проведения последующих проверок характеристик этих объектов.

Отмечаем, что согласно приведенному определению терраса примыкает к капитальному строению. При этом в подпунктах 115.6, 115.8, 115.9 пункта 115 Инструкции № 11 террасы указываются в перечне прочих конструктивных элементов зданий. Это позволяет относить террасы как к

принадлежностям объектов недвижимости, так и их конструктивным элементам.

С учетом изложенного, применение Перечня условных обозначений для ситуационных и обзорных планов, планов сооружений при проведении работ по технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества, утвержденного приказом Агентства от 31 марта 2016 г. № 144 (далее – Перечень), в части отражения террас на ситуационных планах (планах расположения объекта недвижимости) зависит от сложившейся практики территориальной организации по регистрации в выборе способа их указания в составе объекта недвижимости, а именно:

в случае отнесения террасы к принадлежностям объекта недвижимости (рис. 1) необходимо на ситуационном плане (плане расположения объекта недвижимости) (рис. 2) отображать террасу отдельным контуром (в соответствии подпункта 1.1 таблицы 1 Перечня);

3. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приема в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв.м**	Объем, куб.м	Описание конструктивных элементов и инженерных систем																	
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери, ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электро- снабжение	газо- снабжение	иные	прочие		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
A1- 2/бп	Жилой дом	-	-			ж/б, бл. пес/ц	Нар.: бл. гс/к; Вн.: бл. гс/к	бл. гс/к, кирп. с/к	дер., плит. ж/б	мет. чер.	ламин., пл., тепл. пол	п/ф ПВХ, стп/пак	дер., мет.	Нар.: штукат. ; Вн.: декор. штукат., обои, облиц. кер. пл.	есть	есть	есть	есть	есть	ЛВС	смотр. яма, нар. т/из, крыл.		
1	Терраса	-	-		-	ж/б	Нар.: столб кирп.; Вн.: нет	нет	дер.	пл. кров. б/п	бет.	нет	нет	Нар.: нет; Вн.: нет	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет		

Рис. 1

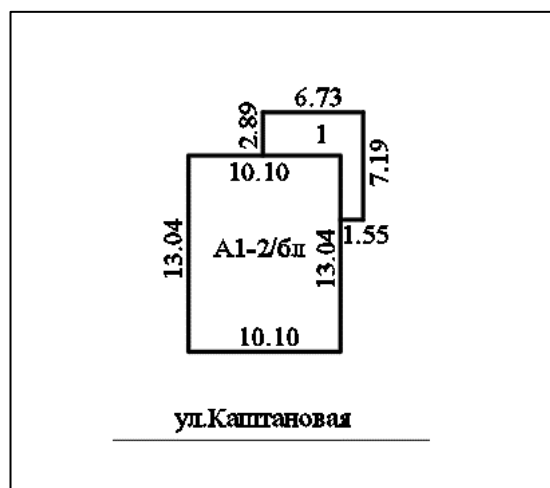


Рис. 2

в случае отнесения террасы к конструктивным элементам объекта недвижимости (рис. 3) на ситуационном плане (плане расположения объекта недвижимости) (рис. 4) терраса отражается единым контуром с

объектом недвижимости (в соответствии подпункта 1.1 таблицы 1 Перечня).

3. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приема в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, кв.м**	Объем, куб.м	Описание конструктивных элементов и инженерных систем																
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери, ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электро- снабжение	газо- снабжение	иные	прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
A2/6л	Жилой дом	-	-			ж/б	Нар.: кер/б; Вн.: -	дер., ГКЛ	дер.	мет. чер.	бет., пл. кер., доска; тепл. пол	ПВХ, дер. изд.	дер. изд.	Нар.: штукат. ; Вн.: общ. ГКЛ, общ. дер., общн. кер. пл.	есть	есть	есть	есть	нет	-	терр.	

Рис. 3

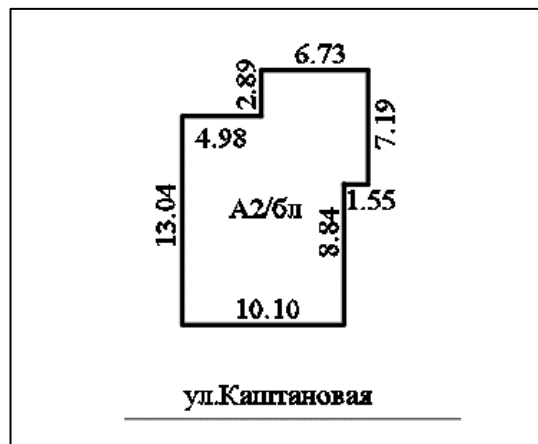


Рис. 4

Просим довести данное письмо до всех специалистов по технической инвентаризации недвижимого имущества для его применения при выполнении работ по технической инвентаризации и проверке характеристик объектов недвижимости, в том числе по составлению итоговых технических документов на них.

Приложение: запрос Витебского агентства в электронном виде.

Заместитель
генеральный директор

С.А.Сенчук



ГУП «Национальное
кадастровое агентство»

пер.Краснозвёздный, 12
220005, г.Минск

О получении разъяснений

РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Витебское агентство) просит оказать методологическую поддержку по вопросу практического применения норм Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утверждённой постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015 № 11 (далее – Инструкция № 11) в отношении:

- определения площади террас;
- отображения террасы на ситуационном плане (плане расположения объекта недвижимого имущества).

Согласно подпункту 2.71 пункта 2 главы 1 Инструкции № 11, терраса – открытая наружная площадка, примыкающая к капитальному строению (зданию, сооружению), размещаемая над землёй, как правило, в уровне пола первого этажа, или над нижерасположенным этажом, или на крыше.

В соответствии с подпунктом 227 пункта 2 главы 1 Инструкции № 11, крыльцо (входная группа) – это благоустроенная площадка перед входом в здание на уровне, как правило, превышающем планировочную отметку земли; может иметь конструкцию для защиты от осадков (крышу, навес и т.п.), ступеньки и пандусы.

При этом терраса, в отличие от крыльца, является составной частью (элементом) капитального строения и её площадь включается в общую площадь капитального строения.

В соответствии с подпунктом 150.6 пункта 150 главы 20 Инструкции № 11, площадь застройки здания (сооружения) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания, сооружения на уровне цоколя, включая выступающие части (террасы, крыльца, ступени, прямки и тому подобное). Таким образом, в документе «прямо указано», что площадь террасы, в числе иных конструктивных элементов, включается в площадь застройки капитального строения.

В то же время, согласно подпункту 150.6 пункта 150 главы 20 Инструкции № 11, наружная площадь здания определяется как площадь горизонтального сечения строения по внешнему периметру его наружных ограничивающих поверхностей (стен, эркеров, ограждений лоджий, остеклённых балконов и тому подобного) с включением пилястр, полуколонн, колонн и тому подобного. При этом, терраса в перечне элементов, включаемых в наружную площадь, прямо не указана.

В целях единообразия применения норм Инструкции № 11, а также с учётом конструктивных особенностей возведения террас (с ограждающими конструкциями или без них (приложение 1), расположенные под общей крышей с основным строением (приложение 2), пристроенные к основному строению с самостоятельной крышей или вовсе без неё (приложение 3)), просим разъяснить следующее:

- в каких случаях терраса включается только в площадь застройки, а в каких одновременно и в площадь застройки, и в наружную площадь капитального строения?

- какие критерии (например, конструктивные особенности, наличие ограждений, расположение относительно наружных стен, этажность размещения) являются определяющими для отнесения террасы к тому или иному случаю?

- следует ли в соответствии с требованиями Инструкции № 11 и Перечня условных обозначений для составления ситуационных и обзорных планов, планов сооружений при проведении работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества от 30.05.2024 (далее – Перечень) выделять террасу отдельным контуром на ситуационном плане (плане расположения объекта недвижимого имущества) для полноты визуализации плана и в каких именно случаях?

Приложение: фотографии на 3 л. в 1 экз.

Первый заместитель директора

В.П.Марковец





<http://alacarte.kazprom.net/>

