

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Д. А. Дрозд, А. М. Сутоцкий

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

КУРС ЛЕКЦИЙ

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
в сфере высшего образования Республики Беларусь
по образованию в области сельского хозяйства
в качестве учебно-методического пособия для студентов
учреждений образования, обеспечивающих получение
общего высшего образования по специальности
6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры
(1-56 01 01 Землеустройство, 1-56 01 02 Земельный кадастр)*

Горки
Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия
2026

УДК 657.421.1(075.8)

ББК 65.052я73

Д75

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета 28.10.2024 (протокол № 2)
и Научно-методическим советом
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии
30.10.2024 (протокол № 3)*

Авторы:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Д. А. Дрозд*;
старший преподаватель *А. М. Сутоцкий*

Рецензенты:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *В. В. Северцов*;
начальник Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство
по государственной регистрации и земельному кадастру»
О. В. Жарикова

Дрозд, Д. А.

Д75

Техническая инвентаризация недвижимого имущества. Курс лекций : учебно-методическое пособие / Д. А. Дрозд, А. М. Сутоцкий. – Горки : Беларус. гос. с.-х. акад., 2026. – 144 с.

ISBN 978-985-882-793-9.

Приведен порядок выполнения полевых работ при технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение общего высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры (1-56 01 01 Землеустройство, 1-56 01 02 Земельный кадастр).

УДК 657.421.1(075.8)

ББК 65.052я73

ISBN 978-985-882-793-9

© Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Техническая инвентаризация недвижимого имущества (далее – техническая инвентаризация) – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

Проверка характеристик недвижимого имущества (далее – проверка характеристик) – обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверка соответствия их фактического состояния с данными реестра характеристик недвижимого имущества.

Целью изучения учебной дисциплины является получение необходимых теоретических знаний по организации и проведению технической инвентаризации различных объектов недвижимости.

Задачи изучения учебной дисциплины заключаются в приобретении необходимых знаний по осуществлению технической инвентаризации и проверке характеристик объектов недвижимости, выполнению работ по составлению инвентарных дел различных объектов недвижимости и итоговых технических документов.

Работы по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества проводятся в следующем порядке:

- организационные работы;
- подготовительные работы;
- полевые работы (при необходимости);
- камеральные работы;
- контроль работ;
- выдача итоговых технических документов.

В результате изучения курса лекций студент должен ознакомиться с нормативными правовыми актами, регулирующими проведение технической инвентаризации недвижимого имущества.

Лекция 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Содержание, цели и задачи технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества. Инвентаризация – составление описи имущества; периодическая проверка объектов на местности и формирование документов, составленных по данным, полученным в результате обследования объектов недвижимости, имущества.

Техническая инвентаризация недвижимого имущества – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

Проверка характеристик недвижимого имущества – обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверка соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Цели технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества:

- 1) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, контролирующей осуществление капитального строительства;
- 2) формирование обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства;
- 3) обеспечение достоверных сведений для налоговой базы;
- 4) информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 5) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для государственного статистического учета.

Задачи технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества:

- 1) определение основного строения, образующего объект инвентаризации, и его назначения;
- 2) определение вспомогательного, служебного строения в составе объекта;

- 3) съемка земельного участка и установление планового положения строений;
- 4) измерение и графическая фиксация конструктивных и функциональных частей основного строения;
- 5) определение технического состояния и физического износа объекта;
- 6) определение технических показателей для составления государственной статистической отчетности;
- 7) уточнение балансовой, восстановительной или действительной стоимости;
- 8) регистрация правовых документов, устанавливающих владельцев;
- 9) составление инвентарного дела на объект недвижимого имущества;
- 10) документальное отражение основных характеристик технического состояния и принадлежности объекта недвижимости.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик осуществляются на основании следующих нормативных правовых актов:

1. Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

2. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 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».

Объекты технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества. Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик:

– капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением капитальных строений, 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, объ-

емов и др.) 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.

Капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано законченным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (рис. 1.1, 1.2).



Рис. 1.1. Капитальные строения



Рис. 1.2. Сооружения

Незавершенное законсервированное капитальное строение – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (рис. 1.3).



Рис. 1.3. Незавершенное законсервированное капитальное строение

Изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (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, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (рис. 1.4).

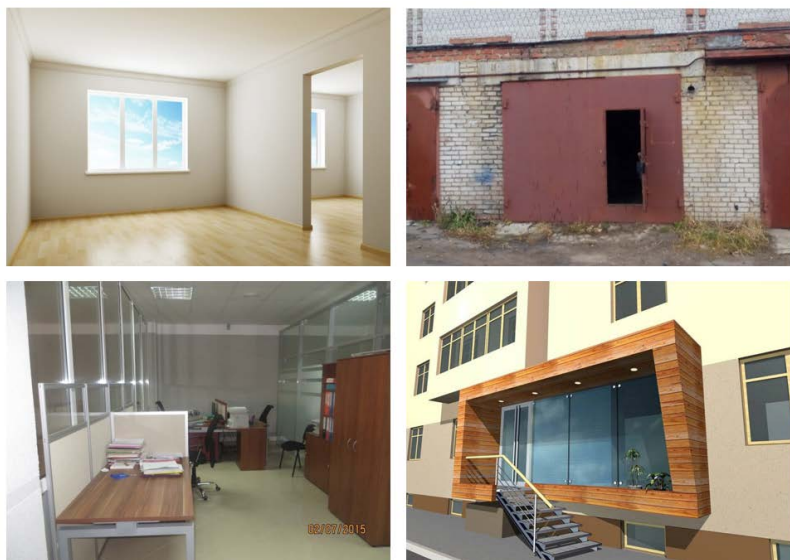


Рис. 1.4. Изолированные помещения

Машино-место – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государствен-

ной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений (рис. 1.5).

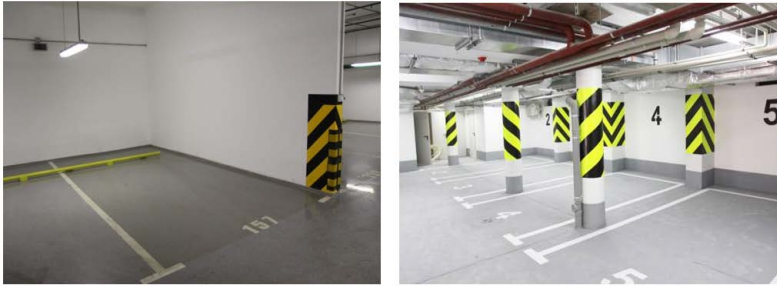


Рис. 1.5. Машино-место

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 на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство, переустройство, перепланировку (далее – проектная документация), если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

- 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, разрешению на строительство объекта 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, т. е. если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

В общем можно выделить основные признаки объекта инвентаризации:

- 1) единство неразрывности территории;
- 2) наличие основного строения;
- 3) единство учетной стоимости;
- 4) единство владения, т. е. совокупность лиц, отвечающих за техническое состояние объектов, рассматривается как единое лицо и отношения регистрируются договором;
- 5) единство даты инвентаризации;
- 6) конкретность назначения;
- 7) единство конструктивных и функциональных частей.

Субъекты технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества. Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся республиканской или территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимого имущества выделена система органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимого имущества:

1) специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь, – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;

2) республиканская организация по государственной регистрации – научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»;

3) территориальные организации по государственной регистрации.

Заказчиком проведения технической инвентаризации или проверки характеристик является собственник недвижимого имущества, обладатель иных прав в отношении недвижимого имущества, кандидат в правообладатели, наниматель объекта недвижимого имущества или его части, жилищно-эксплуатационная организация, осуществляющая обслуживание жилого дома, организация, осуществляющая оценку и реализацию недвижимого имущества, обращенного в доход государства, заказчик строительства, застройщик, товарищество собственников, организация граждан-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.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества осуществляются по заказу на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества (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, либо по согласованию с такой организацией иной территориальной или республиканской организацией по государственной регистрации. Организации по государственной регистрации при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества 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 Республики Беларусь;

– 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.

Исторические аспекты формирования процесса инвентаризации недвижимости и органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества на территории Республики Беларусь. Первое упоминание о развитии государственного технического учета относится к 1275 г., когда вели-

кий князь Василий Ярославич предпринял попытку инвентаризации земель. Однако только в 1556 г. была проведена повсеместная опись земель на основании первой государственной инструкции, созданной 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным и содержавшей правила определения площадей и порядок их описания. И лишь через два столетия началось проведение «генерального межевания земель», которое продолжалось около 90 лет. В конце XIX в. была проведена повторная перепись, ставшая отправной точкой более современного подхода к инвентаризации зданий.

В начале XX в. начались работы по инвентаризации городских земель, но из-за недостатка денежных средств были прекращены. Повторная попытка в 1914 г. также была прекращена вследствие начавшейся Первой Мировой войны.

После Октябрьской революции бюро технической инвентаризации (БТИ) были переданы под руководство НКВД, где было создано специальное отделение коммунального хозяйства, а тремя годами позднее – и Главное управление (ГУКХ). К 1927 г. было разработано специальное Положение о правилах и порядке проведения инвентаризации, где была предусмотрена единая система по проведению передела имущества.

В 1930 г. функции ГУКХ НКВД, в системе которого действовали организации технической инвентаризации, были переданы созданному при СНК Главному управлению коммунального хозяйства. С 1931 г. эти функции перешли к созданному Наркомату коммунального хозяйства, преобразованному в 1946 г. в соответствующее Министерство.

Первые инвентаризационные технические бюро на территории Беларуси образуются в 1930-е гг. Основной их задачей была переписка и постановка на учет почти всех структур и элементов городского хозяйства.

В период Великой Отечественной войны и временной оккупации территорий БССР немецко-фашистскими захватчиками была уничтожена вся инвентаризационно-техническая документация, которая была создана в довоенные годы. Сразу же после окончания военных действий на территории БССР началось восстановление народного хозяйства. Для возобновления работ по технической инвентаризации основных фондов городского хозяйства Совет Министров БССР обязал исполкомы местных Советов провести в городах и городских поселениях БССР техническую инвентаризацию городских земель, домового фонда объектов городского благоустройства, коммунальных предприятий

и др. В результате этой работы были составлены реестровые книги. Также в этот период бюро по технической инвентаризации получило полномочия выдавать регистрационные удостоверения тем собственникам, у которых отсутствовали правоустанавливающие документы, но имелись косвенные подтверждения их прав на строения.

Начиная с 1946 г. государственный учет основных фондов городского хозяйства, включая и жилой фонд городов, был возложен решениями правительства на службы технической инвентаризации. Позднее в соответствии с постановлением Совета Министров БССР от 30 мая 1979 г. № 179 были созданы объединенные бюро технической инвентаризации в областях и г. Минске, на которые были возложены функции по обеспечению организационного и методологического руководства городскими и межгородскими бюро, дальнейшему развитию и совершенствованию технической инвентаризации и учету основных фондов городского хозяйства республики. После вступления в силу в 1999 г. нового Гражданского кодекса Республики Беларусь объединения прошли перерегистрацию и стали называться областными унитарными предприятиями «Регистрация и техническая инвентаризация недвижимости».

После принятия Закона о государственной регистрации и Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2002 г. № 603 «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» в Республике Беларусь была сформирована система организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним:

1) специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (ранее – Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь);

2) республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»;

3) территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии со статьей 12 Закона о государственной регистра-

ции специально уполномоченный орган государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.

Лекция 2. КЛАССИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Классификация объектов для технической инвентаризации. Недвижимое имущество – это совокупность объектов недвижимости, объединенных единой правовой принадлежностью кому-либо.

Классификация объектов – это распределение объектов недвижимости на их подмножества в соответствии с признаками и методами.

Объекты – элементы изучения множества.

Признаки – существенные и важные свойства и характеристики объектов, которые служат основой для их группировки.

Существует следующая классификация недвижимого имущества:

1) виды недвижимого имущества – недвижимость классифицируется в соответствии с определениями различных объектов недвижимого имущества, приведенными в Законе о государственной регистрации;

2) делимое/неделимое имущество – рассматривается физическая и правовая делимость. В качестве основного признака делимости может рассматриваться сохранение вещь после раздела своих свойств. Вещь, разделением которой в натуре невозможно без изменения ее свойств, – неделима. Правовая делимость рассматривается при разделе имущества в общей собственности, так как она предопределяет долевой характер обязательств множества лиц;

3) обычное/режи́мообразующее имущество – к режимиобразующим объектам относят объекты, порядок использования которых регулируется нормами, правилами, особым порядком использования (инженерные сети, геодезические пункты, охранные зоны); обычные объекты – объекты, не являющиеся режимиобразующими;

4) подземные/надземные объекты – определяются по признаку капитального строения (их расположения). Объекты подземного имущества обычно – сооружения. Как правило, подземные объекты отличаются отсутствием необходимости предоставлять земельные участки для их эксплуатации;

5) свободное и ограниченное в гражданском обороте имущество – часть объектов недвижимого имущества имеет ограничения в гражданском обороте (объекты исторического и культурного наследия, инженерной инфраструктуры, трубопроводы – только в государственной собственности). Рассматриваемые ограничения не исключают вывод этих объектов из гражданского оборота. Земельным законодательством устанавливаются ограничения по кругу правообладателей, порядку предоставления и изъятию;

6) жилое/нежилое имущество – к объектам жилой недвижимости относят капитальные строения, изолированные помещения, предназначенные для постоянного нахождения в них людей. К жилым объектам применяется номенклатура, характеризующая свойства объекта. Классы жилых объектов подразделяются по назначению, числу квартир, этажности, наличию приквартирных участков;

7) зарегистрированное/незарегистрированное имущество – определяется из-за разграничения нормативно-правовыми актами административных процедур в зависимости от того, эксплуатировалось ли капитальное строение, изолированное помещение до вступления в силу Закона о государственной регистрации.

Ведение классификаторов для технической инвентаризации. Основой программного комплекса РН, равно как и других информационных ресурсов, являются справочники и классификаторы информации, обеспечивающие единообразие записей в информационном ресурсе, что в последующем упрощает поиск и предоставление из него различной информации. Базовыми являются следующие классификаторы автоматизированной системы ведения реестра характеристик недвижимого имущества:

1. Классификатор «Объекты инвентаризации и их технические характеристики»;

2. Классификатор «Составные элементы объектов недвижимого имущества и их технические характеристики»;

3. Классификатор «Технические характеристики объектов недвижимого имущества»;

4. Классификатор «Назначения помещений»;

5. Классификатор «Вид стоимости».

Классификатор «Объекты инвентаризации и их технические характеристики» утвержден приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 29 декабря 2016 г. № 480. Структура кода имеет следующий вид (рис. 2.1): XXX – указание на вид объекта инвентари-

зации. Всего в классификаторе имеется 39 объектов технической инвентаризации. Среди основных можно назвать: здание; многоквартирный, блокированный жилой дом; изолированное помещение; квартира в блокированном жилом доме; индивидуальный капитальный гараж; машино-место; незавершенное законсервированное капитальное строение; садовый домик (дача); индивидуальный изолированный гараж. Остальные объекты в классификаторе являются различного рода площадными и линейными сооружениями (водопроводная сеть; магистральный трубопровод; мостовое сооружение и др.). В отношении каждого объекта инвентаризации в классификаторе приведены обязательная характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника), а также дополнительная характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника).

Код	Объект инвентаризации	Обязательная характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника)	Дополнительная характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника)
1	Здание	<p>Литер (-, Строка 16 символов, может содержать только буквы русского алфавита строчные и заглавные, -)</p> <p>Количество надземных этажей минимальное (шт., Целое число от 0 до 999, -)</p> <p>Количество надземных этажей максимальное (шт., Целое число от 0 до 999, -)</p> <p>Количество подземных этажей минимальное (шт., Целое число от 0 до 999, -)</p> <p>Количество подземных этажей максимальное (шт., Целое число от 0 до 999, -)</p> <p>Год постройки (-, Значение из справочника «Год реконструкции», -)</p> <p>Дата приема в эксплуатацию (-, Дата в формате «ДД.ММ.ГГГГ», -)</p> <p>Год реконструкции (-, Значение из справочника «Год реконструкции», -)</p> <p>Физический износ (%), Целое число от 0 до 100, -)</p> <p>Объем здания (куб.м, Целое число от 1 до 9 999 999, -)</p> <p>Наружная площадь (кв.м, Целое число от 1 до 999 999, -)</p> <p>Общая площадь здания (кв.м, Десятичная дробь от 0.1 до 999 999,9, -)</p> <p>Нормируемая площадь здания (кв.м, Десятичная дробь от 0.0 до 999 999,9, -)</p>	

Рис. 2.1. Классификатор «Объекты инвентаризации и их технические характеристики»

Классификатор «Составные элементы объектов недвижимого имущества и их технические характеристики» утвержден приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 29 декабря 2016 г. № 480.

Структура кода имеет следующий вид:

XXXX00000 – указание на вид объекта инвентаризации;

XXXXXX00 – указание на составной элемент объекта недвижимого имущества, подлежащий самостоятельному техническому описанию;

XXXXXXXX – указание на часть составного элемента объекта недвижимого имущества, подлежащий самостоятельному техническому описанию.

В классификаторе приведены (рис. 2.2): код, составной элемент объекта недвижимого имущества, обязательная техническая характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника), дополнительная техническая характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника). Так, например, для объекта, являющегося основным строением, классификатором предусмотрено получение информации о таких конструктивных элементах, как фундамент, наружные стены, внутренние стены, перегородки, перекрытия, крыша (кровля), полы, окна, двери, ворота, наружная отделка стен, внутренняя отделка, прочие, а также о таких инженерных системах, как холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, ванна, душ, электроснабжение, подключение электроплит, газоснабжение, вентиляция, мусоропровод, лифты и иные системы.

Код	Составной элемент объекта недвижимого имущества	Обязательная техническая характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника)	Дополнительная техническая характеристика в соответствии с классификатором «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» (единица измерения, тип данных, наименование справочника)
1 000 000	Основное строение	Литер (-, Строка 16 символов, может содержать только: буквы русского алфавита строчные и заглавные, -) Год постройки (-, -, Значение из справочника «Год реконструкции») Дата приемки в эксплуатацию (-, Дата в формате «ДД.ММ.ГГГГ», -)	Физический износ (%; Целое число от 0 до 100, -) Готовность (%; Целое число от 0 до 100, -) Площадь застройки (кв.м, Десятинная дробь от 0.0 до 999 999.9, -)

Рис. 2.2. Классификатор «Составные элементы объектов недвижимого имущества и их технические характеристики»

Классификатор «Технические характеристики объектов недвижимого имущества» утвержден приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 29 декабря 2016 г. № 480.

Структура кода: XXX – указание на вид технической характеристики объекта недвижимого имущества (рис. 2.3).

Код	Характеристика	Единица измерения	Тип данных
1	Количество надземных этажей минимальное	шт.	Целое число от 0 до 999
2	Количество надземных этажей максимальное	шт.	Целое число от 0 до 999
3	Количество подземных этажей минимальное	шт.	Целое число от 0 до 999
4	Количество подземных этажей максимальное	шт.	Целое число от 0 до 999
5	Физический износ	%	Целое число от 0 до 100
6	Объем	куб.м	Целое число от 1 до 9 999 999
7	Наружная площадь	кв.м	Целое число от 1 до 999 999
8	Площадь крылец, пандусов и т.п.	кв.м	Десятичная дробь от 0.0 до 9 999.9
9	Общая площадь	кв.м	Десятичная дробь от 0.1 до 999 999.9
10	Нормируемая площадь	кв.м	Десятичная дробь от 0.0 до 999 999.9
11	Количество нежилых изолированных помещений	шт.	Целое число от 0 до 9 999
12	Общая площадь нежилых изолированных помещений	кв.м	Десятичная дробь от 0.0 до 999 999.9
13	Жилая площадь общежития, жилого здания специального назначения	кв.м	Десятичная дробь от 0.0 до 99 999.9
14	Количество жилых изолированных помещений (квартир)	шт.	Целое число от 0 до 9 999
15	Жилая площадь	кв.м	Десятичная дробь от 0.1 до 9 999 999.9

Рис. 2.3. Классификатор «Технические характеристики объектов недвижимого имущества»

Всего в классификаторе приведены 372 технические характеристики, по каждой из которых даны код, характеристика, единица измерения и тип данных. Так, например, наружная площадь имеет код 7, измеряется в квадратных метрах и может принимать значения целых чисел от 0 до 999 999.

Классификатор «Назначения помещений» утвержден приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 29 декабря 2016 г. № 480.

Всего в классификаторе приведены 40 различных назначений, по каждому из которых дается 5-значный код, наименование, сокращенное наименование и описание. Так, например, «Помещение в квартире, жилком доме» имеет код 10100, сокращенное наименование «жил.», и описание «Помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома» (рис. 2.4).

Код	Наименование	Сокращенное наименование	Описание
10000	Жилье	-	Помещение предназначенное для проживания граждан, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (далее, если иное не установлено настоящей Кодексом, - установленные для проживания санитарные и технические требования)
10100	Помещение в квартире, жилом доме	жил.	Помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома.
10200	Помещение в общежитии	общез.	Жилое помещение либо его часть, предоставляемые гражданам на условиях договора найма жилого помещения в общежитии.
10300	Помещение в жилом здании специального назначения	спец.	Жилое помещение либо его часть, предоставляемое для постоянного проживания граждан, нуждающихся в медицинском, бытовом и социальном обслуживании.
10400	Иное жилое помещение	иное жил.	-
10500	Помещение в садовом домике	сад. дом.	Помещение, находящееся внутри садового домика (дачи).
20200	Помещение, не относящееся к жилищному фонду	пом. не ЖФ	Помещения в специально предназначенных зданиях и сооружениях, в которых постоянно (по сменам) или периодически (в течение рабочего дня) осуществляется трудовая деятельность людей, связанная с участием в различных видах производства, в организации, контроле и управлении производством, а также с участием во внепроизводственных видах труда в организациях: автомобильного транспорта, газом и топливомобильных

Рис. 2.4. Классификатор «Назначения помещений»

Классификатор «Вид стоимости» утвержден приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 10 августа 2017 г. № 227.
 Структура кода: XX – указание на вид стоимости (рис. 2.5).

Код	Наименование	Описание	Источник сведений (документ)	Нормативное регулирование
01	Рыночная стоимость	Представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. Может определяться в наиболее эффективном и текущем использовании.	Заключение (отчет) об оценке	СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержденный и введенный в действие постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 13 января 2017 г. № 4
03	Первоначальная (переоцененная) стоимость	Первоначальная стоимость представляет собой стоимость, по которой актив или обязательство принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основного средства. Переоцененная стоимость* представляет собой стоимость основного средства после переоценки. Первоначальная стоимость основного средства после переоценки является переоцененной стоимостью. * - <i>Переоцененная стоимость в документах бухгалтерского учета, может быть указана как восстановительная стоимость, что является ошибочным.</i>	Инвентарная карточка учета основного средства; справка о стоимости объекта недвижимого имущества; справка о балансовой (остаточной) стоимости	Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 апреля 2012 г. № 26; Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 «О бухгалтерском учете и отчетности»

Рис. 2.5. Классификатор «Вид стоимости»

Всего в классификаторе приведены 24 вида стоимости, по каждой из которых приведен код, наименование, описание, источник сведений (документ), нормативное регулирование. Так, например, рыночной стоимости соответствует код 01, описание «Представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. Может определяться в наиболее эффективном и текущем использовании». Источник сведений – «заключение (отчет) об оценке». Нормативное регулирование – СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержденный и введенный в действие постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 13 января 2017 г. № 4.

Порядок присвоения инвентарного номера. Инвентарный номер – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, сохраняемый в течение всего периода существования капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места.

Инвентарный номер относится к основным данным объекта недвижимого имущества вместе с назначением, местонахождением, площадью и (или) другими размерами объектов недвижимого имущества.

Инвентарный номер присваивается объекту недвижимого имущества регистратором республиканской или территориальной организации по государственной регистрации при государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества.

Инвентарный номер объекта на территории одного регистрационного округа состоит из кода республиканской или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества или ее обособленного структурного подразделения, в котором производилось присвоение инвентарного номера. Код состоит из трех цифр, первая из которых обозначает порядковый номер территориальной организации по государственной регистрации, вторая – порядковый номер филиала, третья – порядковый номер бюро.

В структуру инвентарного номера включено обозначение вида объекта недвижимого имущества (С – капитальное строение, У – незавершенное капитальное строение, Д – изолированное помещение или машино-место).

Также в структуру включен порядковый номер недвижимого имущества.

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества на территории более одного регистрационного округа определяется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества.

Порядковые номера присваиваются в порядке возрастания, начиная с единицы, каждой организацией по государственной регистрации или ее обособленным структурным подразделением.

Инвентарный номер указывается на титульном листе инвентарного дела, технического паспорта. 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 обозначение вида объекта недвижимого имущества без указания его порядкового номера (например, 110/С-).

Лекция 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Общие требования к документам, представляемым для проведения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества. Прием заказа на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ, производится сотрудником организации по государственной регистрации, уполномоченным на прием и рассмотрение заказов на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ.

Заказ на выполнение работ должен содержать:

– идентификационные сведения о заказчике (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство, место жительства гражданина; полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя, учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя, адрес места нахождения юридического лица либо место жительства индивидуального предпринимателя);

- 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 вышеназванным сведениям 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 об отсутствии споров по порядку владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

В случае подачи заказа на выполнение работ кандидатом в правообладатели в этом заказе заказчик дополнительно указывает, на каких основаниях он является кандидатом в правообладатели соответствующего объекта недвижимого имущества.

Если при подаче заказа на выполнение работ по проверке характеристик недвижимого имущества 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 недвижимого имущества, 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.

Ответственность за достоверность сведений, указанных в заказе на выполнение работ, несет заказчик.

Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества вместе с заказом на выполнение работ граждане представляют в организацию по государственной регистрации:

- документ, удостоверяющий личность;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание заказа на выполнение работ, – в случае его подписания представителем гражданина;
- документы, подтверждающие внесение оплаты (аванса) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, составление и выдачу итогового технического документа.

Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества вместе с заказом на выполнение работ 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, удостоверяющий личность гражданина – индивидуального предпринимателя, представителя или должностного лица;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание заказа на выполнение работ (доверенность, приказ, решение, иной документ).

В зависимости от вида и назначения объекта недвижимого имущества, способа его возведения или изменения, работ, которые просит выполнить заказчик, граждане и юридические лица в дополнение к документам, указанным выше, представляют при подаче заказа на выполнение работ дополнительные документы (акт приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, акт консервации незавершенного капитального строения либо акт проверки осуществления консервации гражданином не за-

вершенного строительством жилого дома, разрешительную документацию на возведение или решение о разрешении на реконструкцию, справку гаражного кооператива, справку садоводческого товарищества или дачного кооператива и др.).

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

Назначение регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества производится в следующем порядке:

- принятие решения о назначении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества;
- 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 5 статьи 35 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и необходимости проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества и подачи заказа на выполнение этих работ.

Проведение технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества предусматривает:

- принятие уполномоченными лицами организации по государственной регистрации заказа на выполнение работ и документов, предусмотренных Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий (далее – Инструкция). Если заказчиком является юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, то на основании заказа на выполнение работ между ним и организацией по государственной регистрации заключается договор на выполнение

работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – договор на выполнение работ);

– оплату работ или внесение аванса заказчиком;

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

– выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества;

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

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

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

Основания для отказа в приеме документов, приостановления, отказа в выполнении работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества. Организация по государственной регистрации отказывает в приеме документов, представленных для выполнения работ, если:

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

2) представлены не все документы, необходимые для выполнения работ;

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

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

5) указанные в заказе на выполнение работ объекты недвижимого имущества подлежат технической инвентаризации или проверке характеристик в другой организации по государственной регистрации.

В случае отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик, представленные документы возвращаются заказчику. Заказчик письменно информируется о мотивах отказа.

Организация по государственной регистрации имеет право при-

остановить выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества:

1) 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;

2) 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;

3) по письменному заявлению заказчика – на срок, указанный в заявлении, но не более чем на один месяц;

4) в иных случаях, установленных законодательством.

В случае назначения регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества срок приостановления выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества 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 подпись при личном обращении проинформировать лицо, подавшее заказ на выполнение работ, о приостановлении выполнения работ с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования приостановления, за исключением случаев приостановления выполнения работ по письменному заявлению заказчика.

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

Организация по государственной регистрации отказывает в выполнении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик:

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

2) если не устранены причины приостановления проведения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик;

3) если в течение семи рабочих дней после подачи заказа на выполнение работ (для граждан) или заключения договора на выполнение работ (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в организацию по государственной регистрации не поступила оплата (аванс) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик (если иное не предусмотрено договором);

4) если 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;

5) если 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;

б) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

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 недвижимого имущества письменно или под подпись при личном обращении проинформировать заказчика об этом с указанием основания отказа, а также порядка обжалования отказа.

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.

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.

Основания для составления ведомостей технических характеристик. По результатам проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества технические паспор-

та на объекты недвижимого имущества не составляются, а заказчикам выдаются ведомости технических характеристик на эти объекты в следующих случаях:

1) при отсутствии акта приемки в эксплуатацию объекта недвижимого имущества (за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства, садовых домиков, эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений));

2) при отсутствии в отношении объекта недвижимого имущества разрешения на строительство, в том числе реконструкцию, выданного в порядке, предусмотренном законодательством, и (или) разработанной в установленном порядке проектной документации (за исключением садовых домиков, эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений)) в случае, когда в отношении такого объекта не был представлен акт приемки в эксплуатацию;

3) при отсутствии согласования (разрешения) исполкома 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);

4) при выявлении при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества признаков самовольного строительства или несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества данным реестра характеристик (инвентарного дела на объект недвижимого имущества) и отсутствии выписки из решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

5) при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых капитальных строений (за исключением эксплуатируемых гаражей, расположенных в гаражном кооперативе, гаражно-потребительском кооперативе (в случае наличия председателя гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива), садовых домиков) и непредставлении заказчиком выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

6) при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых многоквартирных или блокированных жилых домов, расположенных в сельских населенных пунктах, поставленных на учет в органах реги-

страции и технической инвентаризации или в сельских (поселковых) Советах до 8 сентября 1999 г., и непредставлении справки исполкома о фактической эксплуатации в качестве одноквартирного либо блокированного жилого дома и принадлежности физическому лицу капитального строения;

7) при проведении технической инвентаризации эксплуатируемого капитального строения и непредставлении выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества или справки, подписанной руководителем юридического лица, претендующего на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения, заверенной печатью этого юридического лица, или претендующим на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения индивидуальным предпринимателем и заверенной его печатью (при ее наличии), содержащей информацию о том, что капитальное строение эксплуатировалось до 8 мая 2003 г. и по результатам последних проверок замечания органов государственного надзора по нему отсутствуют, а также о назначении капитального строения, по которому оно фактически используется (использовалось ранее, если на момент подачи заказа на выполнение работ капитальное строение не используется);

8) при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик садовых домиков либо эксплуатируемых дач и непредставлении справки садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанной его председателем и заверенной печатью, 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 выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

9) при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых гаражей и непредставлении гражданином справки гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива, подписанной его председателем и заверенной печатью, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена кооператива о соответствии размещения гаража проекту организации и застройки или выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуа-

тируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

10) при обнаружении при технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества проектной документации и в случае, если на запрос организации по государственной регистрации был дан ответ о недопустимости выявленных отступлений от проектной документации либо в течение установленного законодательством срока ответ на запрос не был получен;

11) при проведении технической инвентаризации незавершенных законсервированных капитальных строений, эксплуатируемых капитальных строений, вновь построенных капитальных строений (зданий, сооружений) (за исключением вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу, или сооружений, являющихся подземными, или частей сооружений, частично расположенных на землях общего пользования), в отношении которых в регистре отсутствуют сведения о земельных участках, на которых они расположены, предоставленных для строительства и обслуживания (обслуживания) этих капитальных строений (зданий, сооружений);

12) если в отношении не завершенных строительством капитальных строений не представлен акт о консервации незавершенного капитального строения, оформленный в соответствии с законодательством, либо акт проверки осуществления гражданином консервации не завершенного строительством объекта недвижимого имущества, подписанный гражданином и председателем комиссии, создаваемой исполкомом. При этом в названии ведомости технических характеристик указываются слова «на незавершенное незаконсервированное капитальное строение»;

13) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Если в представленной заказчиком документации отсутствуют сведения о назначении объекта недвижимого имущества, то для составления технического паспорта на такой объект недвижимого имущества дополнительно должна быть представлена в организацию по государственной регистрации выписка из решения исполкома, определяющего назначение капитального строения, или из решения другого органа, имеющего в соответствии с законодательством полномочия определять назначение объектов недвижимого имущества.

Лекция 4. ОБЩИЙ ПОРЯДОК И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Общий порядок проведения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик недвижимого имущества включает следующие виды работ:

- организационные работы;
- подготовительные работы;
- полевые работы (при необходимости);
- камеральные работы;
- внутренний контроль работ;
- выдача итоговых технических документов.

Организационные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

- 1) прием заказа на выполнение работ и соответствующих документов;
- 2) определение состава работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
- 3) определение предварительных объема, стоимости и срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
- 4) заключение договора на выполнение работ (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);
- 5) проверка поступления в организацию по государственной регистрации оплаты (аванса) или наступление иных условий для начала выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
- 6) иные необходимые мероприятия и работы.

При проведении организационных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик дополнительно проводятся работы:

- по определению регистрационных округов, на территории которых находится объект технической инвентаризации, и установлению возможности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик организацией по государственной регистрации с учетом установленной законодательством подведомственности;

- определению состава приложений к итоговому техническому документу;
- определению способа формирования объекта недвижимого имущества (в качестве самостоятельного объекта, главной вещи и принадлежности и т. п.).

Подготовительные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

1) 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);

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

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

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

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

6) составление графика выполнения работ (при необходимости);

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

8) подготовку основы абриса(ов);

9) согласование с заказчиком времени проведения полевых работ;

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

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

12) иные необходимые мероприятия и работы.

При проведении подготовительных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружений дополнительно проводятся работы:

– по определению составных и конструктивных элементов сооружения и перечня технических характеристик, подлежащих описанию в документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества, 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);

– определению необходимых видов графических приложений (планы, схемы и т. п.), составляемых для данного вида сооружения, его составных и конструктивных элементов;

– определению необходимых видов вспомогательных и дополнительных приложений, составляемых для данного вида сооружения, его составных и конструктивных элементов.

Полевые работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

1) проезд (выход) до места выполнения работ;

2) 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);

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

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

5) составление абриса(ов) и проведение съемки территории объекта либо ее корректировки (при наличии соответствующей территории);

6) составление абриса(ов) и измерение объекта недвижимого имущества;

7) обследование технического состояния 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 т. п., для сооружений – отдельное строение в составе сооружения либо его часть, отличающиеся от других частей по конструкции, мате-

риалам, времени постройки, архитектурно-планировочному решению, и принадлежностей с составлением соответствующих актов обследования;

8) фотографирование объекта недвижимого имущества и территории объекта;

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

10) иные необходимые мероприятия и работы.

Камеральные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:

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

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

3) окончательное определение состава объекта недвижимого имущества;

4) окончательное определение способа формирования объекта недвижимого имущества;

5) составление необходимых графических приложений (ситуационных, поэтажных планов и т. п.);

6) составление необходимых вспомогательных приложений (планов хозяйственных построек, фотоприложений и т. п.);

7) проведение необходимых расчетов (подсчет площадей, объемов, протяженностей, высот и иных характеристик, определение физического износа) и описаний в соответствующих формах инвентарного дела;

8) отражение сведений о стоимости;

9) составление итогового технического документа;

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

11) составление расчета стоимости выполненных работ (при необходимости);

12) формирование инвентарного дела;

13) формирование итогового технического документа и приложений к нему (итоговой технической документации), подготовленных в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ, требованиями Инструкции и (или) иного законодательства;

14) подготовку технической документации для внутреннего контроля работ;

15) иные необходимые мероприятия и работы.

Внутренний контроль работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включает:

1) контроль выполненных работ исполнителем (самоконтроль);

2) контроль выполненных работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, выполняемых исполнителем (далее, если не предусмотрено иное, – должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ);

3) 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);

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

5) подписание технической документации, проставление необходимых штампов и отметок;

б) иные необходимые мероприятия и работы.

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

Сроки проведения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества. Течение установленного срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, иных работ начинается на следующий рабочий день после подачи заказа на выполнение работ гражданином и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ или со дня заключения договора на выполнение работ с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ.

Срок выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик недвижимого имущества может быть продлен.

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

$$P = П + Л + О / 3 + В \cdot 15, \quad (4.1)$$

где P – 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.

В срок не более пятнадцати рабочих дней осуществляется техническая инвентаризация, проверка характеристик следующих объектов:

- 1) объектов недвижимого имущества площадью до 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений площадью до 1500 кв. м;
- 2) линейных сооружений протяженностью до 1500 м;
- 3) объемных сооружений объемом до 5000 куб. м;
- 4) высотных сооружений высотой до 100 м;
- 5) составных объектов размером до 1500 ед.

В указанный выше срок также осуществляется:

- 1) предоставление сведений из реестра характеристик (за исключением специальной информации);
- 2) установление гибели (уничтожения) зданий, изолированных помещений и иных объектов недвижимого имущества;
- 3) предоставление сведений и документов из реестра характеристик;
- 4) внесение исправлений в документы реестра характеристик на основании осуществленной проверки характеристик;
- 5) составление итоговых технических документов без проведения проверки характеристик, за исключением составления справок о технических характеристиках приватизируемых квартир.

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 соот-

ветствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов технической инвентаризации, площадь которых превышает 1 500 кв. м, в том числе площадных сооружений площадью свыше 1 500 кв. м, а также линейных сооружений протяженностью свыше 1 500 м, объемных сооружений объемом свыше 5 000 куб. м, высотных сооружений высотой свыше 100 м, составных объектов размером свыше 1 500 ед., за исключением работ по технической инвентаризации многоквартирных жилых домов и составлению итоговых технических документов на них, 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.

Срок выполнения работ в отношении вышеуказанных объектов 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).

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 технической инвентаризации, площадь которых превышает **20 000 кв. м**, за исключением технической инвентаризации многоквартирных жилых домов, по срочному заказу с **надбавкой 100 %** к стоимости работ составляет **не более двадцати рабочих дней** (за исключением составления технических паспортов на многоквартирные жилые дома), а по срочному заказу с **надбавкой 50 %** к стоимости работ – **не более тридцати рабочих дней** (за исключением составления технических паспортов на многоквартирные жилые дома).

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

Лекция 5. НАЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ТОЧНОСТЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК. УКАЗАНИЕ ВРЕМЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК. ОБЩИЙ ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. ЛИТЕРАТУРА КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), ИХ СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ

Назначение и наименование объектов недвижимого имущества. Назначение объекта недвижимого имущества указывается в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь 5 июля 2004 г. № 33, в виде надписи, содержащей код и назначение объекта недвижимого имущества, разделяемые знаком «—» (например, 2 10 00 – Здание жилое).

Назначения объектов недвижимого имущества 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;
- иных документов в соответствии с Инструкцией.

В случае если назначение объекта недвижимого имущества отражено в документах 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.

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

Технический паспорт в таких случаях может быть составлен после представления выписки из решения исполкома, определяющего (изменяющего) назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, или других документов.

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 т. п.).

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».

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 не определяется.

Точность работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества. 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 – 3 см; 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 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 %.

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 условных 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.

Указание временных характеристик. 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.

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.

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 исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации.

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.

Год реконструкции определяется на основании решения об утверждении акта приемки, решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации, справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих реконструкцию, предоставляемых заказчиком. В случае проведения нескольких рекон-

струкций 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.

Год реставрации определяется на основании решения об утверждении акта приемки, решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации, справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих реставрацию. В случае проведения нескольких реставраций объекта указывается последняя дата. В случае проведения нескольких реставраций в отношении разных частей объекта технической инвентаризации или его составных элементов при их описании указываются все известные годы реставрации.

Год капитального ремонта определяется на основании решения об утверждении акта приемки, справок о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих капитальный ремонт. В случае проведения нескольких капитальных ремонтов объекта указывается год последнего капитального ремонта. В случае проведения нескольких капитальных ремонтов в отношении разных частей или строений объекта недвижимого имущества при их описании указываются все известные годы капитального ремонта.

Дата консервации определяется на основании документа, подтверждающего консервацию незавершенного строения. Датой консервации считается дата подписания акта о консервации незавершенного капитального строения либо акта проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительством жилого дома, дачи, подписанного гражданином и председателем комиссии, создаваемой исполкомом.

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

Общий порядок составления и оформления технической документации. Литерация капитальных строений (зданий, сооружений), их составных элементов и принадлежностей. 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.

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

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

Поэтажные планы капитальных строений (зданий, сооружений), их частей и 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.

Итоговая техническая документация составляется в двух экземплярах: один выдается заказчику, другой хранится в составе инвентарного дела.

В итоговом техническом документе, выдаваемом каждому из заказчиков, в правом верхнем углу титульного листа (первой страницы) проставляется отметка «Экземпляр № __» с указанием порядкового номера экземпляра данного документа. Номера экземпляров присваиваются в порядке возрастания начиная с единицы.

Для целей помещения в регистрационное дело при последующей государственной регистрации изготавливается копия итогового технического документа без приложений с проставлением в разделе «Приложения» отметки «Приложения хранятся в инвентарном деле».

На титульном листе итогового технического документа проставляются дата, подпись, инициалы, фамилия специалиста по технической инвентаризации, составившего документ, дата, подпись, инициалы, фамилия должностного лица, осуществившего проверку документа, дата, подпись, инициалы, фамилия должностного лица, уполномоченного руководителем организации по государственной регистрации подписывать технические паспорта, и печать для технических паспортов организации по государственной регистрации (рис. 5.1). На каждом листе итогового технического документа, за исключением титульного, внизу проставляется подпись исполнителя. При составлении итогового технического документа в виде электронного документа он подписывается электронной цифровой подписью уполномоченного должностного лица, проставление подписей иных лиц не требуется.

Технический паспорт (ведомость технических характеристик) составляется в формате А4 на листах формата А3, которые складываются

пополам, образуя паспорт формата А4, или на листах формата А4; в формате А5 на листах формата А4, которые складываются пополам, образуя паспорт формата А5, или на листах формата А5.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на многоквартирный, блокированный жилой дом**

Республиканское унитарное предприятие "Минское городское агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру"

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: Одноквартирный жилой дом
 Назначение: 21103 - Здание одноквартирного жилого дома
 Инвентарный номер: 500/С-
 Адрес: 220131, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Освейская, 7
 Составлен по состоянию на: 26.12.2017

Составил	_____	_____	<u>Е.Н. Парфенчук</u>
	<small>(дата)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
Проверил	_____	_____	<u>В.В. Жданова</u>
	<small>(дата)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
Уполномоченное должностное лицо	_____	_____	<u>В.В. Жданова</u>
	<small>(дата)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
		<small>М.П.</small>	

Отметки

Активai

Рис. 5.1. Технический паспорт капитального строения

В качестве форматов листов графических приложений рекомендуется использовать стандартные форматы листа А5, А4, А3, А2, А1 и А0, допускается использование листов иных форматов либо произвольных размеров.

Приложения размером более формата А4 должны быть сложены до размера А4 и прошиты.

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», «Ъ», «Ь», «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, а в знаменателе строчными буквами русского алфавита – сокращенно материал стен, например А2/к, Б1/д (рис. 5.2).

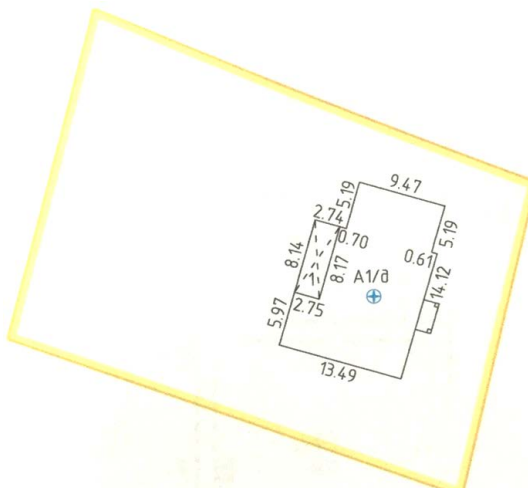


Рис. 5.2. Пример литерации здания

При наличии на земельном участке двух или более основных строений в начале литеры основного строения, пристроек к нему (при их наличии) проставляется порядковый номер, при этом нумерация производится в произвольном виде, 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.

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».

Литер зданию присваивается исходя из материалов наружных ка-

питательных стен (строительных изделий, конструкций) здания (далее – материалы стен).

При разнородности материалов стен литер зданию присваивается исходя из материалов стен, применяемых преимущественно.

При литерации учитываются следующие материалы стен: бревно, брус – д; доски – дос; деревянные каркасные – кз; кирпич – к; бетон монолитный – б; блоки стеновые – бл; железобетон монолитный – жб; железобетонные изделия – кп; сэндвич-панели – сп; стекло – св; металл – м; камень природный – кам; пластмассы и полимеры – пл.

Лекция 6. ПОЛЕВЫЕ РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК

Общий порядок проведения полевых работ. 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).

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).

Обследованию, измерению, съемке (при необходимости) и фотографированию подлежат объекты технической инвентаризации, их составные элементы и принадлежности (при их наличии), в том числе основные строения, их пристройки (надстройки и т. п.), строения, крыльца, пандусы, прямки, наружные металлические лестницы и т. п.; хозяйственные постройки с их пристройками, надстройками и т. п., наземные (надземные) инженерные сети.

Некапитальные, переносные, временные, разрушенные (поврежденные) 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 в случае включения таких сооружений в состав соответствующих зданий или 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. 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 является необеспечением доступа на объект недвижимого имущества и (или) безопасных условий проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик на нем.

При проведении полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик не обследуются, не измеряются и не отображаются в технической документации хозяйственные постройки, расположенные за пределами земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации.

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.

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 т. д.);
- тахеометрической съемки;
- спутниковых координатных определений;
- нивелирования;
- иными способами.

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 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.

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 т. п.);

- 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.

Данные обстоятельства должны быть подтверждены фотографией и соответствующей записью в абрисе.

Обстоятельство должно быть подтверждено дополнительно письмом заказчика со ссылкой на соответствующий нормативный правовой акт, в том числе технический нормативный правовой акт.

Рекогносцировочный осмотр. Составление абрисов. 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 капитальности строений объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей;

- 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.

При составлении абриса следует соблюдать следующие нормы:

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);

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;

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;

4) для территории объекта, объекта технической инвентаризации и этажей объекта технической инвентаризации составляются отдельные абрисы. При измерении многоэтажных зданий абрис составляется на каждый этаж начиная с первого наземного. На территорию объекта, здание, сооружение, этаж и т. п. 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 т. п.), даты съемки и проверки, а также проставляются подписи, фамилии и инициалы исполнителя и начальника структурного подразделения;

5) для составления абрисов используются листы любых форматов и размеров. С левой стороны абриса оставляется чистое поле не менее 2 см для подшивки в инвентарное дело. Нумерация листов абриса осуществляется в пределах территории объекта и каждого этажа (секции, подъезда).

Общие требования к съемочному обоснованию:

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

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

3) в качестве съемочного обоснования могут быть использованы геодезические пункты, поворотные точки фиксированных границ земельных участков, твердые контуры местности (углы зданий, люки, опоры и т. п.), специально проложенные ходы (теодолитные, тахеометрические, нивелирные), отдельные пункты, определенные с использованием спутниковых координатных определений и т. п.;

4) специально созданные пункты съемочного обоснования могут закрепляться на местности гвоздями, строительными дюбелями, ко-

стылями, металлическими трубками, уголками и т. п. Разрешается закреплять пункты съемочного обоснования элементами твердых контуров местности (углами и выступами строений, центрами люков смотровых колодцев и т. п.);

5) информация об используемом и создаваемом съемочном обосновании отражается на абрисах.

Съемка территории объекта. 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.

Съемке подлежат расположенные на территории объекта и (или) включенные в состав объекта недвижимого имущества строения и их части (элементы).

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.

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.

Измерение зданий проводится с соблюдением следующих норм:

1) измерению подлежат расположенные на территории объекта и включенные в состав объекта недвижимого имущества его составные элементы и принадлежности;

2) в отношении жилых домов допускается проведение технической инвентаризации без выполнения в полном объеме подготовительных работ под отделку стен и потолков (кроме штукатурки), работ по внутренней отделке помещений (оклейка обоями, окраска, облицовка), без встроенной мебели, покрытия полов, установки дверных блоков в межкомнатных перегородках;

3) в отношении основных строений и их пристроек, а также лод-

жий, балконов, террас производятся наружные измерения и измерение внутренних помещений (площадок);

4) в отношении крылец строений, пандусов, прямков, наружных металлических лестниц и т. п. производятся только наружные измерения;

5) в отношении хозяйственных построек производятся наружные измерения. Измерение внутренних помещений, составление поэтажных планов и определение площадей хозяйственных построек, не относящихся к дворовым сооружениям, осуществляются дополнительно по волеизъявлению заказчика;

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;

7) измерение сооружений, являющихся принадлежностями зданий, в том числе инженерных сетей, сооружений благоустройства, дворовых сооружений, производится в порядке, установленном Инструкцией для сооружений;

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 т. п.), длина стены может быть определена путем суммирования соответствующих внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок;

9) наружные части строения (выступы, пилястры, ниши, углубления и т. п.) толщиной до 4 см и шириной до 0,50 м не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные выступы в строениях измеряются и наносятся на абрис;

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

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 т. д.);

12) при измерениях строения пристройки разбиваются на геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, треугольники, сегмен-

ты, 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;

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 имеющие разные размеры по ширине, привязываются на каждом этаже отдельно.

Измерение *помещений* проводится со следующими особенностями:

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;

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 построенных или реконструируемых зданиях, изолированных помещениях), не измеряются, не подлежат обследованию и отражению в технической документации (технических паспортах, поэтажных планах и т. д.);

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 прямоугольной формы допускается взятие размеров по двум сторонам;

4) внутреннее измерение помещений проводится с соблюдением следующих обязательных правил:

- все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и тому подобные элементы размером более 3 см 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 количество ступенек и направление подъема лестничных маршей;

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

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;

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;

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;

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);

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

Этажность объектов технической инвентаризации определяется следующим образом:

1) этажность объекта технической инвентаризации определяется количеством всех надземных этажей, в число которых входят технический, мансардный и наземный 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;

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

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);

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);

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

Обследование технического состояния объекта. Фотографирование. Обследование зданий заключается в следующем:

1) обследование зданий осуществляется путем визуального осмотра с целью составления технического описания конструктивных эле-

ментов и инженерного оборудования, а также описания технического состояния и признаков физического износа;

2) обследованию подлежат расположенные на территории объекта и (или) включенные в состав здания его составные элементы и принадлежности;

3) техническое описание, описание технического состояния и признаков износа осуществляется в актах обследования. 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, приведенными в соответствующих таблицах ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) «Здания и сооружения. Оценка степени физического износа», утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 октября 2008 г. № 385 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве» (далее – ТКП 45-1.04-119-2008);

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;

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

6) при обследовании основных строений (зданий) и изолированных помещений (при их отдельном обследовании) 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 лифта;
- 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 неописанные 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»;

7) при обследовании изолированных помещений определяются только характеристики соответствующих конструктивных элементов и инженерного оборудования изолированного помещения, в отношении остальных конструктивных элементов и инженерного оборудования в акте обследования проставляется прочерк (например, 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) и т. п.).

В акте обследования в качестве прочих работ указываются сведения о балконах, лоджиях, террасах, иных площадках, помещениях и хозяйственных постройках, входящих в состав изолированного помещения. Для балконов, лоджий, террас, иных площадок указываются их наименование, количество и остекление, например три неостекленных балкона, две остекленных лоджии, терраса. Для помещений указывается их номер по экспликации и наименование, например 26 – кладовая. Для хозяйственных построек указывается их литер, наименование, основной материал конструкции, размер, например 1 – сарай кирпичный 2,50×6,00 м;

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

- фундамент – материал фундамента;
- стены (наружные и внутренние) – материал стен;
- перекрытия (чердачные, междуэтажные или подвальные) – материал перекрытия;
- крыши (кровли) – материал кровли;
- полы – материал покрытия, при отсутствии покрытия – основания;
- окна – материал оконного блока;
- двери, ворота – материал дверей, ворот (роллет);
- отделка (наружная стен и внутренняя) – тип (вид) отделки;
- отопление, водопровод, канализация, электроснабжение – 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 неописанные конструктивные элементы. Указывается перечисление видов прочих работ, например пандус, балконы.

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 кон-

струкций (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).

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).

Фотографии хранятся в реестре характеристик на электронном носителе.

В инвентарное дело (на бумажных носителях) помещается фотоприложение (выборочные фотографии). Фотографии общего вида территории объекта, главного фасада объекта технической инвентаризации, наиболее существенных выявленных изменений объекта технической инвентаризации подлежат обязательному помещению в инвентарное дело.

К итоговому техническому документу по решению организации по государственной регистрации или по волеизъявлению заказчика может прилагаться фотоприложение.

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 и проставляется его подпись.

Печать фотоприложения может выполняться в черно-белом цвете.

Лекция 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Понятие физического износа. Методы определения физического износа. 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.

Определение физического износа капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов производится в соответствующей форме инвентарного дела.

Физический износ не определяется в отношении следующих объектов:

- изолированных помещений;
- машино-мест;
- незавершенных строений;
- зданий, сооружений, находящихся в состоянии реконструкции (реставрации, ремонта и т. п.).

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;
- нормативного износа;
- оценки состояния.

Метод оценки признаков физического износа применяется для определения физического износа строений и их конструктивных элементов, в отношении которых ТКП 45-1.04-119-2008 «Здания и сооружения. Оценка степени физического износа» установлены признаки физического износа конструктивных элементов (рис. 7.1).

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 Республики Беларусь;
- невозможность обследования сооружения вследствие его расположения в недоступных для обследования местах.

Форма 2.2 инвентарного дела

Техническое описание основного строения (здания)

Республиканское унитарное предприятие "Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: 26.12.2017 Исполнители: Е. Н. Парфенчук

Адрес (местонахождение): 220131, Республика Беларусь, г. Минск, вл. Освейская, 7, X:5971377; Y:2225633

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности	Удельный вес, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес с поправками, %	Физический износ (готовность), %	Средневзвешенный износ (готовность), %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетон, Сваи железобетонные	-	7,0	-	7,0	0	0,0
2	Наружные стены	Блоки газосиликатные	-	25,0	-	25,0	0	0,0
3	Внутренние стены	Кирпич керамический	-	-	-	-	-	-
4	Перегородки	Кирпич керамический	-	3,0	-	3,0	0	0,0
5	Перекрытия	Плита железобетонная	-	8,0	-	8,0	0	0,0
6	Крыша (кровля)	Черепица	-	13,0	7,1	20,1	0	0,0
7	Полы	Плитка, Бетон Наличие теплых полов: Да	-	10,0	-	10,0	0	0,0
8	Окна	ПВХ профиль	-	12,0	-	12,0	0	0,0
9	Двери, ворота	Стекло - ПВХ профиль, Дерево, Металл, Роллеты защитные	-	3,0	-	3,0	0	0,0
10	Отделочные работы:	-	-	-	-	-	-	-
10.1	наружная отделка стен	Оштукатурено и окрашено	-	1,0	-	1,0	0	0,0
10.2	внутренняя отделка	Оштукатурено, Обои, Окрашено	-	9,0	-	9,0	0	0,0
11	Инженерные системы:	-	-	-	-	-	-	-
11.1	отопление	Котел газовый, Автономное	-	6,0	-	6,0	0	0,0
11.2	водопровод и канализация:	-	-	-	-	-	-	-
11.2.1	холодное водоснабжение	Централизованная система	-	2,0	-	2,0	0	0,0
11.2.2	канализация	Автономная система	-	-	-	-	0	0,0
11.2.3	горячее водоснабжение	Автономная система	-	-	-	-	0	0,0
11.2.4	ванны, душ	Предусмотрено проектом	-	-	-	-	-	-

Рис. 7.1. Определение физического износа капитального строения методом оценки признаков физического износа

Метод оценки состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и т. п.), 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 %.

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 %.

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, ТКП 45-1.04-119-2008.

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

$$L_i = C_i / C_k, \quad (7.1)$$

где C_i – стоимость (размер) конструктивного элемента;

C_k – стоимость (размер) строения.

Физический износ конструктивного элемента (Φ_k , %), имеющего различную степень физического износа (различный нормативный, фактический срок службы) отдельных участков (более 10 %), может определяться по формуле

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^n \Phi_{yi} \cdot \frac{P_i}{P_k}, \quad (7.2)$$

где Φ_{yi} – физический износ отдельного участка конструктивного элемента, %;

P_i – размер (площадь или длина) соответствующего участка конструктивного элемента, кв. м или м;

P_k – 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.

Метод оценки признаков физического износа. Метод оценки общего состояния. Метод нормативного износа. 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 ТКП 45-1.04-119-2008.

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:

$$\Phi = \Phi_k \cdot 100 / B, \quad (7.3)$$

где Φ_k – сумма величин физического износа отдельных конструктивных элементов;

B – 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 ТКП 45-1.04-119-2008 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 ТКП 45-1.04-119-2008.

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 10 %.

Метод оценки общего состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и т. п.), составному элементу, принадлежности без учета удельного веса 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 т. п.), 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 ТКП 52.3.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества», утвержденному приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 27 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов», приложениях Р и С к ТКП 52.3.02-2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства», утвержденному приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 27, или иными значениями физического износа, установленными законодательством.

Если объект является подземным (скрытым), то физический износ определяется на основании состояния его видимых (доступных) элементов.

Физический износ *методом нормативного износа* (Φ_n , %) определяется как отношение фактического срока службы строения (C_f , мес.) к его нормативному сроку службы (C_n , мес.), выраженное в процентах:

$$\Phi_n = C_f / C_n \cdot 100. \quad (7.4)$$

В случае наличия экспертного заключения специализированной организации об остаточном сроке службы сооружения процент физиче-

ского износа по методу нормативного износа (Φ_n , %) определяется как отношение фактического срока службы (C_f , мес.) к сумме его нормативного (C_n , мес.) и остаточного срока службы (C_o , мес.), выраженное в процентах:

$$\Phi_n = C_f / (C_n + C_o) \cdot 100. \quad (7.5)$$

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».

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, 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.

Лекция 8. СОСТАВЛЕНИЕ СИТУАЦИОННЫХ ПЛАНОВ

Понятие ситуационного плана. Общие требования к ситуационному плану. 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 (рис. 8.1).



Ситуационный план

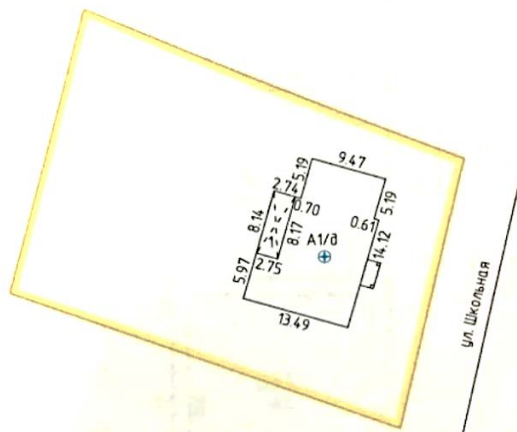


Рис. 8.1. Ситуационный план

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.

Общие требования к ситуационному плану:

1) ситуационный план составляется в электронном виде с соблюдением установленных требований к содержанию, используемой системе координат, масштабу, применяемым условным обозначениям, формату, оформлению и метаданным;

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;

3) при составлении ситуационных планов применяется масштабный ряд топографических планов: 1:10 000, 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500;

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;

5) ситуационный план составляется и хранится в векторном виде в одном из следующих форматов: DXF (DWG) или SHP (shapefile или шейпфайл), использование других форматов не допускается;

6) растровая топографическая основа ситуационного плана составляется и хранится в формате TIFF (TIF), BMP или иных графических форматах;

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;

8) состав метаданных ситуационного плана должен быть оптимален как для целей последующего архивного хранения ситуационного плана, так и для целей ведения документов регистра.

Содержание ситуационного плана. Содержание ситуационного плана определяется в зависимости от типа объекта недвижимого имущества.

На ситуационном плане отображаются:

1) топографическая основа в государственной системе координат для линейных сооружений;

2) линии границ зарегистрированных земельных участков, расположенных на территории объекта;

3) объект технической инвентаризации, его составные элементы и принадлежности в соответствии с подпунктом 104.3 пункта 104 Инструкции согласно их наружным размерам;

4) основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, прямиков, мощений и т. п.);

5) литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

6) границы административно-территориальных и территориальных единиц, пересекающие территорию объекта, и их наименования;

7) наименование элементов улично-дорожной сети, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) объекта;

8) 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;

9) условный знак геокода;

10) условные обозначения.

Привязки строений на ситуационном плане не отображаются.

На ситуационном плане *инженерных сетей* дополнительно отображаются:

1) трасса сети;

2) расположение и нумерация колодцев (камер), компенсаторов, опор и других конструктивных элементов;

3) длины трубопроводов, кабелей, проводов и тому подобных элементов между характерными точками (центрами колодцев, камер, центрами опор, точками поворотов, наземными устройствами и т. п.);

4) количество, сокращенно материал и диаметр труб;

5) количество и марка кабелей;

6) количество и марка (материал) проводов;

7) иные сведения, отражающие особенности конкретной инженерной сети;

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.

Границы зарегистрированных земельных участков на ситуационном плане отражаются на основании координат поворотных точек 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.

Топографическая основа ситуационного плана. Геокод. Топографическая основа ситуационного плана:

- должна быть выполнена в ортогональной проекции и системе прямоугольных плоских координат ситуационного плана;

- должна охватывать всю территорию объекта недвижимого имущества;

- 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.

В случае отсутствия в организации по государственной регистрации топографической основы приемлемого масштаба и невозможности ее приобретения (получения) ситуационные планы объектов технической инвентаризации (за исключением линейных сооружений) могут составляться без использования топографической основы.

Геокод предназначен для географической привязки строений, обеспечивающей возможность находить их с помощью известных координат, и представляет собой координаты X и Y одной точки (рис. 8.2).

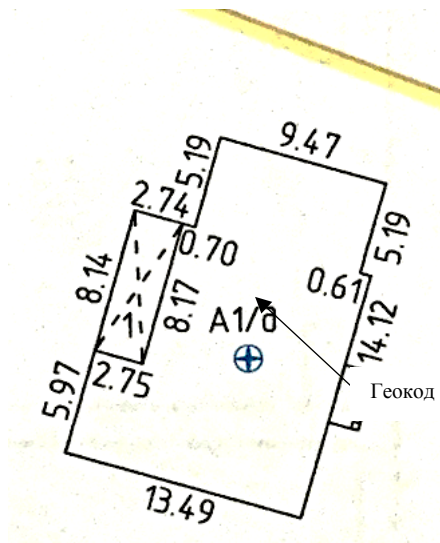


Рис. 8.2. Геокод

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.

Оформление ситуационного плана. План расположения объекта недвижимого имущества. 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.

План расположения объекта недвижимого имущества.

В случае невозможности составления организацией по государственной регистрации ситуационного плана в соответствии с требованиями 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 поворотных точек границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации, – при техниче-

ской инвентаризации и (или) проверке характеристик зданий, изолированных помещений.

На плане расположения объекта недвижимого имущества отображаются:

- объект технической инвентаризации, его составные элементы и принадлежности согласно их наружным размерам;
- основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, приемков, мощений и т. п.);
- 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 т. п.);
- 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».

Лекция 9. СОСТАВЛЕНИЕ ПОЭТАЖНЫХ И ИНЫХ ПЛАНОВ

Общие требования к поэтажным планам. Содержание поэтажных планов. Поэтажные планы объектов технической инвентаризации составляются на основании данных абрисов, составленных по результатам проведения полевых работ, с указанием размеров, наименования, нумерации и площадей изолированных помещений, помещений, машино-мест и иных сведений (рис. 9.1).

Поэтажный план представляет собой горизонтальный разрез этажа объекта технической инвентаризации на высоте 1,10–1,30 м от пола с отображением необходимых элементов плана.

Поэтажные планы составляются и хранятся в электронном векторном виде.

Поэтажные планы составляются в масштабе 1:100. Планы крупных объектов технической инвентаризации длиной свыше 70 м допускается составлять в масштабе 1:200. При составлении поэтажных планов в масштабе 1:200 размеры условных обозначений уменьшаются в два раза (рис. 9.2).

2 этаж

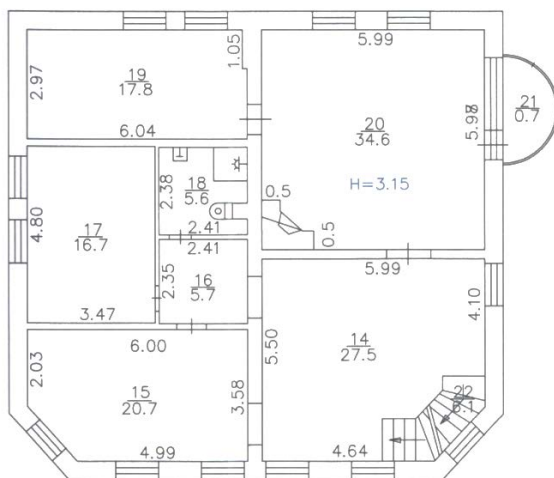
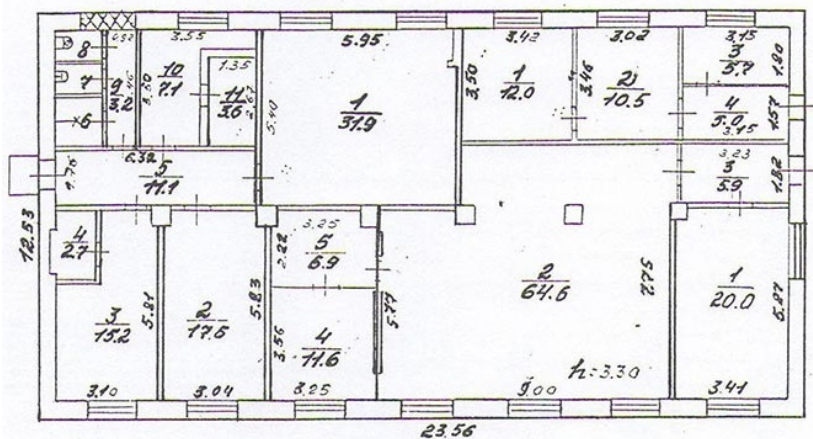


Рис. 9.1. Поэтажный план капитального строения



Масштаб 1:200

Рис. 9.2. Пример поэтажного плана капитального строения длиной свыше 70 м

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 т. п.).

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 (рис. 9.3).

Все надписи на чертеже должны быть выполнены одинаковым шрифтом и размером.

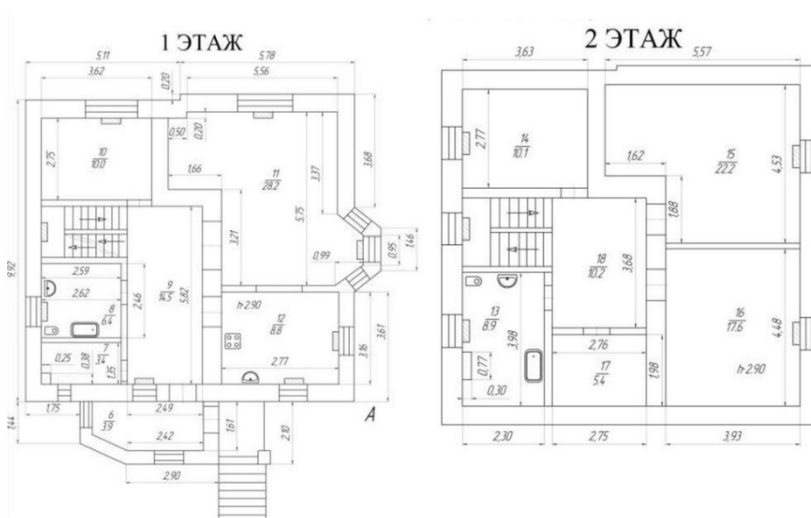


Рис. 9.3. Пример расположения нескольких этажей на поэтажном плане

На поэтажном плане в масштабе и в соответствии с результатами измерений отображаются:

– стены и перегородки со всеми измеренными выступами, проемами, обшивками, облицовками и т. п.;

– арки, колоннады, парапеты, отдельно расположенные столбы и колонны и т. п.;

– пандусы, приямки, наружные металлические лестницы, загрузочные люки, входы подвалов и цокольных этажей и т. п.;

– лестницы, крыльца, балконы, лоджии, террасы и т. п.;

– печи, камины, кухонные очаги;

– окна и двери;

– помосты, бассейны (резервуары для воды), смотровые ямы, люки в погреба и т. п. Иные выступающие над полом помещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и т. п.) могут быть отражены на поэтажных планах дополнительно по волеизъявлению заказчика;

– ниши, за исключением ниш, предназначенных для размещения приборов отопления (радиаторов, конвекторов и т. п.);

– 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 т. п.) 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 т. п., а в таких частях на плане отражаются только элементы строения (стены, перегородки и т. п.), 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, количество ступенек и ширина 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 т. п. обозначаются двумя линиями;

– лоджии, балконы, террасы, открытые галереи и т. п. обозначаются на плане одной линией в виде контура;

– помосты, бассейны (резервуары для воды), смотровые ямы, люки в погреба, иные выступающие над полом помещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и т. п.) обозначаются согласно условным обозначениям;

– при вычерчивании помещений с обшивкой панелями, облицовкой плиткой и т. п. 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 т. п.: 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 (ча-

сти 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 т. п.;
- высоты неполных перегородок (высотой менее двух метров).

Размеры печей, каминов, очагов, арок, колонн, выступов, дверей, окон, лестниц, инженерного оборудования и т. п., а также диагонали, засечки и другие вспомогательные измерения на поэтажных планах не указываются.

Толщина линий (контуров) на поэтажных планах должна быть в пределах:

- 0,5–0,7 мм – для капитальных (несущих) стен;
- 0,15–0,4 мм – для некапитальных стен, перегородок;
- 0,1–0,3 мм – для условных обозначений;
- 0,1–0,15 мм – для облицовок, зашивок и т. п.

Составление поэтажных планов рекомендуется начинать с составления плана первого надземного этажа.

Построение поэтажных планов рекомендуется осуществлять в следующем порядке:

- наносятся линии наружных стен (рис. 9.4);

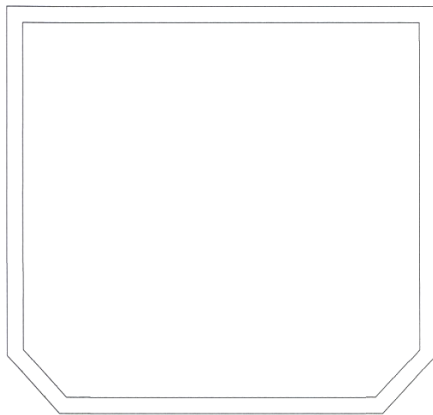


Рис. 9.4. Нанесение на поэтажный план внешних стен

- наносятся проемы в наружных стенах (рис. 9.5);

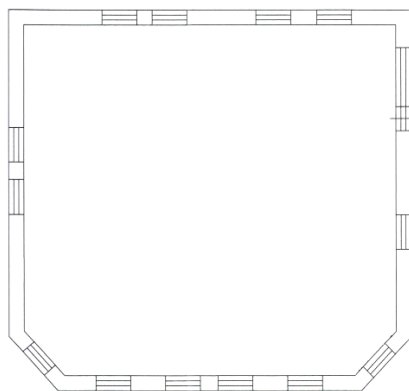


Рис. 9.5. Изображение в стенах дверных и оконных проемов

– наносятся линии внутренних капитальных стен (рис. 9.6);

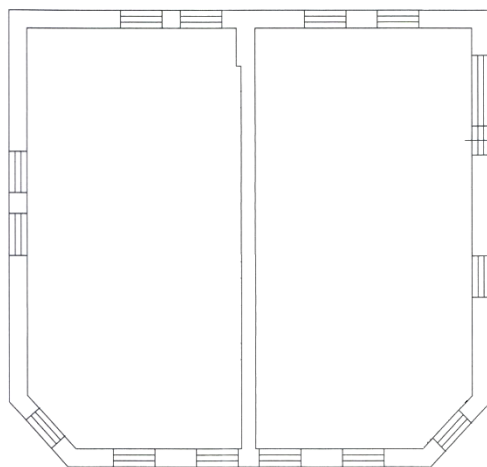


Рис. 9.6. Изображение внутренних капитальных стен

– наносятся проемы во внутренних капитальных стенах (рис. 9.7);

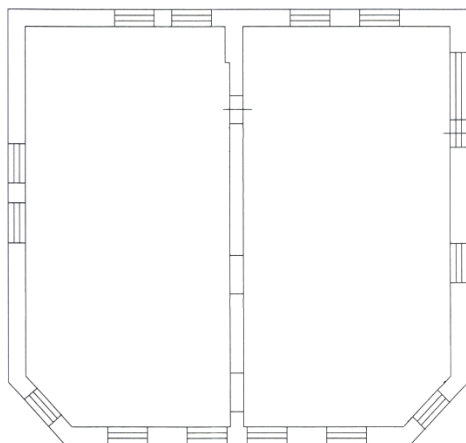


Рис. 9.7. Изображение проемов во внутренних капитальных стенах

– наносятся линии внутренних некапитальных стен и перегородок, проемов в них, лестниц и иных конструктивных элементов, печей, каминов и т. п. (рис. 9.8);

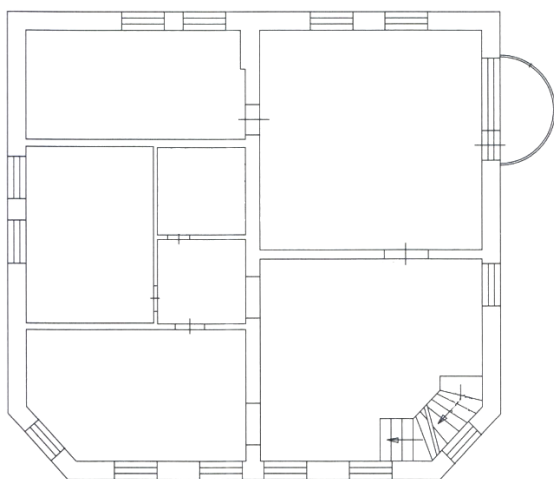


Рис. 9.8. Изображение конструктивных элементов капитального строения

– наносятся иные элементы плана (рис. 9.9).

2 этаж

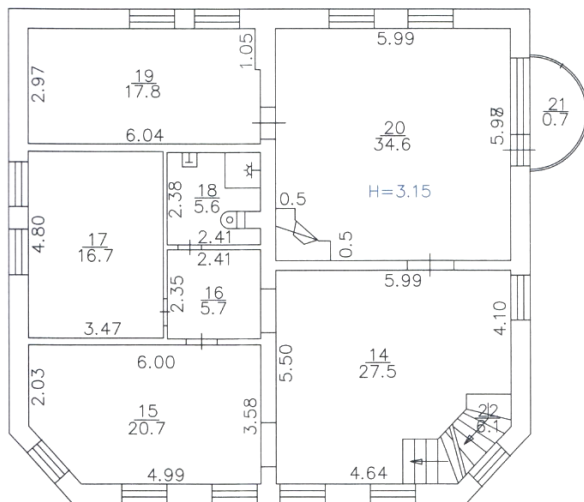


Рис. 9.9. Пример завершенного поэтажного плана

При составлении поэтажных планов капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений непрямоугольной формы, имеющих часть углов прямых с параллельно расположенными стенами, контур здания рекомендуется вычерчивать, базирясь на прямых углах и стенах, расположенных параллельно.

Построение не прямых 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.

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 – м², например

25-11
коридор
10,2 м².

При обозначении таких помещений, как лоджии, балконы, террасы, пристроенные автостоянки, в скобках дополнительно указывается площадь, определенная без соответствующих понижающих коэффициентов, например

25-11
балкон
1,1 (3,7) м².

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

5
коридор
10,2 м².

При обозначении помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей и незавершенных строений не указывается наименование помещений, например

5
10,2 м².

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», «щ», «ь», «ъ». 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 т. п.).

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 указывается площадь. Для изолированных жилых помещений (квартир) указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже – 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 – м², например

	25,0 м ²		15,0 м ²
кв. 1	52,1 м ²	и.п. 2	25,0 м ² .
	58,2 м ²		

Для многоквартирных 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 законодательством, регулирующим присвоение (изменение, прекращение существования) адресов объектам недвижимого имущества.

Составление планов частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест. Составление планов сооружений. Планы частей зданий, изолированных помещений, их частей, в том числе арендуемых, машино-мест составляются на основании поэтажных планов соответствующих зданий в масштабе 1:100. Планы крупных частей зданий, изолированных помещений, их частей длиной свыше 70 м допускается составлять в масштабе 1:200.

Составление планов частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест без внесения соответствующих изменений в план здания 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 здания может состоять из растро-

вого и векторного изображения. Полная векторизация поэтажного плана выполняется по волеизъявлению заказчика.

Планы частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест составляются и оформляются в соответствии с требованиями, установленными главой 18 Инструкции для поэтажных планов.

Линии разрыва, разделения частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест на плане показываются соответствующим условным обозначением (рис. 9.10).

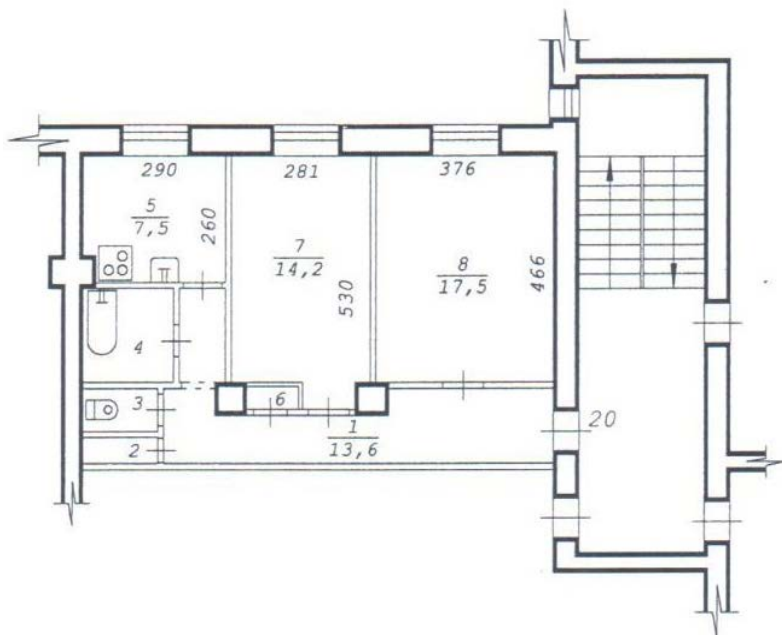


Рис. 9.10. Пример использования линий разрыва

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);
 - ситуационный план сооружения;
 - планы составных элементов и конструктивных элементов сооружения;
 - схемы составных и конструктивных элементов сооружения.

Планы сооружений составляются и оформляются в соответствии с требованиями 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.

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, 1:1 000, 1:5 000, 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 составляют 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 т. п.).

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.

Обзорный план сооружения 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: 1:5 000, 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.

Лекция 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Общие положения определения площадей объектов технической инвентаризации. Определение площадей объектов технической инвентаризации проводится с соблюдением следующих общих положений:

1) определение площадей осуществляется только после составления ситуационных, поэтажных и иных планов, подсчет площадей на основании абрисов не допускается;

2) для зданий определяются наружная площадь и другие площади исходя из назначения зданий;

3) для изолированных помещений определяются площади исходя из назначения изолированных помещений;

4) для незавершенных строений и хозяйственных построек определяются наружная площадь (площадь застройки), а общая площадь здания – в случае составления их поэтажных планов;

- 5) для машино-мест определяется только площадь машино-мест;
- 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 т. п.) с включением пилястр, полуколонн, колонн и т. п.

Площади неостекленных балконов, крылец, пандусов, прямков, наружных металлических лестниц и т. п. 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 форме 2.1 инвентарного дела.

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 т. п.).

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;

7) внутренние площади (площади помещений) объекта технической инвентаризации определяются в квадратных метрах с точностью до десятых;

8) 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 производить 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».

Особенности определения площадей помещений, машино-мест, лоджий, балконов, террас и иных площадок следующие:

1) площадь помещения определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхно-

стей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и т. п.).

В случае, если помещения разделены рядом колонн или стеной (перегородкой) с проемом (аркой, проездом и т. п.), площадь таких помещений определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхностей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и т. п.) и осей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и т. п.) между колоннами либо в проемах (арках, проездах и т. п.) стен (перегородок);

2) площадь пола ниш высотой 1,80 м и более (кроме ниш для инженерного оборудования) включается в площадь помещений. Если установка инженерного оборудования 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 т. п.), площадь пола таких ниш в площадь помещения не включается;

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 т. п.), площадь пола таких дверных проемов в площадь помещения не включается;

4) определение площадей лестниц и лестничных клеток.

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;

5) 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;

б) 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;

7) площадь встроенных шкафов (ранее учтенных в эксплуатируемых зданиях и предусмотренных проектной документацией во вновь построенных зданиях), кладовых, гардеробных подсчитывается как площадь отдельных помещений;

8) помещения, разгороженные перегородками не до потолка (высота перегородки не менее двух метров), измеряются и учитываются с определением их площадей как отдельные помещения;

9) площадь машино-мест определяется по их контурам;

10) определение площадей лоджий, балконов, террас и других 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 т. п.), 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 т. п.) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонной ограждающей конструкции (стены, перегородки, остекления и т. п.) 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 т. п.) 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 т. п.) определяется как площадь плиты (пола) по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов, террас, т. е. наружных стен (перегородок и т. п.) 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).

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 т. п.), расположенных внутри нежилых изолированных помещений и капитальных строений (зданий, сооружений), а также снаружи этих объектов, определяются в соответствии с частью второй подпункта 151.15 Инструкции, за исключением применения коэффициентов 0,3, 0,5 и 0,7, понижающих в целом площади балконов, лоджий, террас.

Определение площадей зданий и изолированных помещений.

При определении площадей зданий и изолированных помещений соблюдаются следующие требования:

в отношении жилых зданий и изолированных помещений определяются:

– для квартиры – жилая площадь жилого помещения, общая площадь жилого помещения, общая площадь квартиры по СНБ;

– для многоквартирного 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;

– для незавершенных законсервированных и незаконсервированных жилых зданий – общая площадь здания (при возможности ее подсчета).

Порядок определения приведенных площадей следующий:

– *жилая площадь жилого помещения* (квартиры, многоквартирного жилого дома) 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.

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, т. е. жилой (общей) комнаты с кухонным оборудованием.

К жилым комнатам не относятся санитарные узлы, кухни, прихожие, гардеробные и т. п., 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 др.), учитываются как жилые;

– *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;

– *общая площадь жилого помещения* (квартиры, многоквартирного жилого дома, ячейки жилой общежития и т. п.) определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений (кухонь, прихожих, внутриквартирных коридоров и лестниц, ванных или душевых, санузлов, кладовых, топочных и других помещений, не являющихся жилыми комнатами), расположенных в надземных, мансардных, цокольных и подвальных этажах, пристройках, без учета площадей неотапливаемых (холодных) помещений, лоджий, балконов, террас.

В общую площадь жилого помещения в многоквартирных жилых домах или в квартирах в блокированных либо многоквартирных жилых домах не включаются площади отапливаемых встроенно-пристроенных гаражей для хранения транспортных средств;

– *общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома* определяется как сумма общих площадей жилых помещений (квартир) дома;

– *общая площадь жилых помещений* общежития определяется как сумма площадей ячеек жилых общежития;

– *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, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0; для остекленных лоджий и балконов – 0,7.

Для многоквартирных и блокированных жилых домов в общую площадь здания (жилого дома) дополнительно включаются с коэффициентом 0,5 площади пристроенных автостоянок, предусмотренных разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией и построенных в соответствии с ней.

Определение объемов объектов технической инвентаризации.

При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик обязательно определяется объем зданий и объемных сооружений. Объем изолированных помещений (за исключением индивидуальных изолированных гаражей) 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.

Объем изолированного помещения как части здания и объемного сооружения определяется в пределах его наружных ограничивающих поверхностей и осей ограждающих конструкций, разделяющих смежные изолированные помещения.

Объем зданий и объемных сооружений определяется как сумма объема надземной части здания и объемного сооружения и объема подземной части здания и объемного сооружения, определяемых следующим образом:

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 верти-

кального 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.

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.

Подсчет объемов мансардных этажей и погребов многоквартирных 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;

2) *объем подземной части здания* и объемного сооружения (подвального или цокольного этажа, технического подполья и т. д.) 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 т. д.) на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвального (цокольного) этажа, технического подполья и т. д. 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).

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.

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, чердаков, используемых для технических целей, и т. п. Проезды в зданиях и объемных сооружениях и пространство под зданиями и объемными сооружениями на опорах исключаются из объема здания и объемного сооружения.

Отражение сведений о стоимости объектов технической инвентаризации. При выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик в техническую документацию вносятся сведения о стоимости объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей на основании следующих документов:

– акта приемки в эксплуатацию – стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной документации, стоимость строительно-монтажных работ, стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию;

– акта о консервации строящегося (реконструируемого) объекта – общая сметная стоимость выполненных работ на дату их приостановления; общая сметная стоимость строительно-монтажных работ, выполненных на дату их приостановления; фактические затраты на дату консервации по балансу заказчика;

– утвержденной проектно-сметной документации (сводного сметного расчета) – стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной документации и стоимость строительно-монтажных работ;

– справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества, подписанной руководителем и главным бухгалтером (бухгалтером либо иным лицом, осуществляющим в соответствии с законодательством ведение бухгалтерского учета) юридического лица (его обособленного структурного подразделения), или справки о стоимости объекта недвижимого имущества, подписанной индивидуальным предпринимателем, – сведения о стоимости;

– заключения (отчета) об оценке, составленного в соответствии с законодательством Республики Беларусь, – сведения о стоимости, указанной в заключении (отчете) об оценке;

– ранее составленной технической документации, если с момента последнего обследования не изменились состав и состояние объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей, – сведения о стоимости, указанной в технической документации.

Документ о стоимости должен содержать информацию о виде стоимости, размере стоимости, в ценах какого года определена стоимость и дате ее определения. Дата определения стоимости должна быть максимально близкой к дате составления технической документации.

В формах инвентарных дел и технической документации указываются сведения об одной из стоимостей объекта технической инвентаризации, в отношении которой предоставлены документы.

По волеизъявлению заказчика в формах инвентарных дел и технической документации могут быть указаны сведения о нескольких либо обо всех стоимостях объекта технической инвентаризации, на которые предоставлены документы. В случае отсутствия документов о стоимости объекта технической инвентаризации в технической документации указываются слова «Нет сведений».

Лекция 11. ОБЩИЙ ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. ИНВЕНТАРНЫЕ ДЕЛА. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Общий порядок составления и оформления технической документации. 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 Инструкцией.

При составлении технической документации все поля, подлежащие заполнению в соответствии с Инструкцией, должны быть заполнены. В случае отсутствия сведений в отношении характеристик, подлежащих обязательному описанию, в технической документации указывается: «Нет сведений». При определении характеристики объекта недвижимого имущества (например, наличия отопления и т. п.) указывается соответственно слово «есть» или «нет». В остальных не заполненных полях, подлежащих заполнению в соответствии с Инструкцией, проставляется прочерк.

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

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

Итоговый технический документ и приложения к нему составляются в двух экземплярах: один выдается заказчику, другой хранится в составе инвентарного дела.

Итоговый технический документ, состоящий из двух и более листов, должен быть прошит либо скреплен иным образом, не позволяющим его разъединить, листы должны быть пронумерованы.

В техническом паспорте или ведомости технических характеристик, составляемых без проведения проверки характеристик, отражаются те характеристики объекта недвижимого имущества, которые были определены при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик данного объекта.

В итоговом техническом документе, выдаваемом каждому из заказчиков, в правом верхнем углу титульного листа (первой страницы) проставляется отметка «Экземпляр № __» с указанием порядкового номера экземпляра данного документа. Номера экземпляров присваиваются в порядке возрастания начиная с единицы.

Для целей помещения в регистрационное дело при последующей государственной регистрации изготавливается копия итогового технического документа без приложений с проставлением в разделе «Приложения» отметки «Приложения хранятся в инвентарном деле».

На каждом листе итогового технического документа, за исключением титульного, внизу проставляется подпись исполнителя.

Технический паспорт (ведомость технических характеристик) составляется в формате А4 на листах формата А3, которые складываются пополам, образуя паспорт формата А4, или на листах формата А4; в формате А5 на листах формата А4, которые складываются пополам, образуя паспорт формата А5, или на листах формата А5.

В качестве форматов листов графических приложений рекомендуется использовать стандартные форматы листа А5, А4, А3, А2, А1 и А0, допускается использование листов иных форматов либо произвольных размеров.

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

Формы инвентарного дела. Формирование инвентарных дел. 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 сведений о стоимости и иных характеристик, необходимых для составления итоговых технических документов, осуществляются в соответствующих формах инвентарного дела 1, 2 и 3, а также при необходимости в иных формах, которые помещаются в инвентарное дело.

Формы инвентарного дела заполняются на основании абрисов, актов обследования, результатов обработки полевых работ, составляемых графических и иных вспомогательных приложений или документации, предусмотренных Инструкцией.

Формы инвентарных дел заполняются в порядке, установленном для технических паспортов для соответствующего вида объектов недвижимого имущества, а также в соответствии с иными требованиями, установленными Инструкцией.

Формы инвентарного дела составляются на электронном носителе с последующим распечатыванием на бумажный носитель.

Инвентарное дело заводится на каждый объект технической инвентаризации при его технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, если оно не было заведено ранее.

Ведение инвентарных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации. Порядок ведения инвентарных дел на электронных носителях информации устанавливается территориальной организацией по государственной регистрации.

Инвентарное дело, ведущееся на бумажных носителях, представляет собой папку, имеющую титульный лист (рис. 11.1). Листы документов и материалов в папке инвентарного дела скрепляются при помощи ниток (шнурков и т. п.) или механизма скоросшивателя.

Инвентарное дело формируется сверху вниз дела в следующем порядке:

- контрольный лист инвентарного дела (рис. 11.2);
- контрольный лист обследований объекта технической инвентаризации (рис. 11.3);
- описание инвентарного дела (рис. 11.4);

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Том _____

Архивные отметки:

Индекс дела

ИНВЕНТАРНОЕ ДЕЛО №
реестра характеристик недвижимого
имущества

(вид объекта недвижимого имущества)

(наименование объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер земельного участка

Инвентарный номер капитального строения

Инвентарный номер изолированного помещения

Адрес:

Отметки:

Рис. 11.1. Титульный лист инвентарного дела

– заказ на выполнение работ, документы и материалы, представленные для выполнения работ;

– документы и материалы, составленные при выполнении работ.

Не допускается помещение в инвентарное дело вторых и последующих экземпляров и копий документов (материалов), уже содержащихся в инвентарном деле.

- итоговый технический документ;
- приложения к итоговому техническому документу (по порядку);
- иные документы и материалы (расчет стоимости работ, переписка и т. п.) (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.

Исправления в листе описи, контрольном листе инвентарного дела, контрольном листе обследований производятся путем зачеркивания ошибочной записи и указания над ней новой записи. При этом исполнитель, внесший исправления, в графе «Примечание» исправленной записи указывает слова «Запись исправлена», дату исправления и ставит свою подпись, фамилию и инициалы.

В случае заполнения папки инвентарного дела заводится новый том инвентарного дела. Материалы нового тома инвентарного дела являются продолжением предыдущего тома, нумерация листов и записей в графе «№ п/п» листа описи инвентарного дела продолжается. Листы описи инвентарного дела ведутся по каждому тому, нумерация листов описи указывается в пределах каждого тома. Контрольные листы обследований и инвентарного дела помещаются в последний том инвентарного дела.

Формат и содержание титульного листа инвентарного дела определяются организацией по государственной регистрации, при этом на титульном листе 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;
- количество томов инвентарного дела.

При закрытии инвентарного дела в поле «Отметки» титульного листа указывается отметка «Дело закрыто» с указанием даты закрытия. В закрытое дело документы не вносятся.

Инвентарные дела, в том числе закрытые, находятся на постоянном хранении в архиве организации по государственной регистрации.

Изъятие документов и материалов из инвентарного дела, в том числе погашенных, и (или) их уничтожение не допускается.

Структура технического паспорта и его содержание. Технический паспорт – документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, 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.

Технические паспорта составляются на следующие объекты технической инвентаризации недвижимого имущества:

– *здание*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения о здании.
2. Сведения о стоимости.
3. Распределение помещений и их площадей.
4. Техническое описание.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;

– *одноквартирный, блокированный жилой дом*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения об одноквартирном, блокированном жилом доме.
2. Сведения о стоимости.
3. Благоустройство жилых помещений.
4. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;

– *изолированное помещение*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения об изолированном помещении.
2. Сведения о капитальном строении.
3. Сведения о стоимости.
4. Благоустройство жилого помещения.
5. Техническое описание.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;

– *квартиру в блокированном жилом доме*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения об изолированном помещении.
2. Сведения о капитальном строении.
3. Сведения о стоимости.
4. Благоустройство жилого помещения.
5. Техническое описание квартиры, ее составных элементов и принадлежностей.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;
– *садовый домик (дачу)*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения о садовом домике, даче.
2. Сведения о стоимости.
3. Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;
– *индивидуальный гараж*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения о гараже.
2. Сведения о капитальном строении (только для индивидуальных изолированных гаражей).
3. Сведения о стоимости.
4. Техническое описание.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;
– *машино-место*. Включает следующие разделы:

1. Сведения о машино-месте.
2. Сведения о капитальном строении.
3. Сведения о стоимости.

Приложения: план машино-места;

– *незавершенное законсервированное капитальное строение*.

Включает следующие разделы:

1. Общие сведения.
2. Сведения о стоимости.
3. Техническое описание.

Приложения: ситуационный план и поэтажные планы;

– *сооружение*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения о сооружении.
2. Характеристики составных (конструктивных) элементов сооружения.

3. Сведения об обследованиях.

4. Перечень приложений;

– *производственно-технологический комплекс*. Включает следующие разделы:

1. Общие сведения о производственно-технологическом комплексе.
2. Перечень имущественных комплексов.
3. Перечень объектов производственно-технологического комплекса.
4. Перечень приложений.

**Лекция 12. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
О РЕЕСТРЕ ХАРАКТЕРИСТИК.
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ
ИЗ РЕЕСТРА ХАРАКТЕРИСТИК, ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
И ИСПРАВЛЕНИЙ В ДОКУМЕНТЫ
РЕЕСТРА ХАРАКТЕРИСТИК**

Общие положения о реестре характеристик. Структура реестра характеристик. 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, стоимости и других характеристиках этих объектов, полученных на основе результатов их обследования в натуре.

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.

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:

- база данных реестра характеристик включает информацию о характеристиках объектов недвижимого имущества, содержащихся в итоговых технических документах;
- ведение базы данных реестра характеристик осуществляется на электронных носителях информации;

– ведение инвентарных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации;

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

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. Факт первоначального внесения данных объекта недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик на основании инвентарных дел удостоверяется отметкой (надписью) «Сведения внесены в БД РХНИ» на обложке инвентарного дела. При конвертации ранее созданных баз данных в базу данных реестра отметки (надписи) на инвентарном деле не проставляются.

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.

Выдача сведений их реестра характеристик. Сведения и документы из реестра характеристик предоставляются в виде выписок из реестра характеристик, дубликатов или итоговой технической документации, справок о технических характеристиках приватизируемого жилого помещения, а также в виде информации, требующей специальной обработки и анализа сведений и документов реестра характеристик (далее – специальная информация).

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.

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

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», к выписке прилагаются приложения, предусмотренные 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.

Если на объект недвижимого имущества по результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик составлена ведомость технических характеристик либо в организации по государственной регистрации имеются сведения об изменениях объекта, то выписка из реестра характеристик не составляется.

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 объекта недвижимого имущества или его части;
- правоохранительным органам – по делам и материалам, находящимся у них в производстве;
- судам;
- органам Комитета государственного контроля Республики Беларусь;
- 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 порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, или ордера;
- государственным органам, организациям, нотариусам и иным лицам в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

В контрольном листе инвентарного дела делается соответствующая отметка с указанием даты выдачи выписки из реестра характеристик.

Дубликат актуального технического паспорта или ведомости технических характеристик составляется и выдается правообладателю объекта недвижимого имущества в случае утраты им технического паспорта или ведомости технических характеристик, о чем в заказе на его составление должны быть соответствующие сведения.

Дубликаты неактуальных технических паспортов или ведомостей характеристик не составляются.

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» дубли-

ката 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.

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.

В контрольном листе инвентарного дела делается соответствующая отметка с указанием номера и даты выдачи дубликата.

Копии итоговой технической документации изготавливаются на основании соответствующих документов и материалов инвентарных дел. На каждом листе копии документа проставляется отметка «Копия верна», на титульном листе (первой странице) дополнительно проставляется печать организации по государственной регистрации.

Копии выдаются правообладателю (кандидату в правообладатели) или наследнику собственника (правопреемнику) объекта недвижимого имущества на основании:

- заказа, содержащего обязательство об оплате изготовления копий;
- документов, содержащих идентификационные сведения о заказчике;
- документов, подтверждающих права заказчика на соответствующий объект недвижимого имущества.

В контрольном листе инвентарного дела делается отметка с указанием наименования документа (материала), копия которого выдавалась, количества копий и даты выдачи этих копий.

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 физиче-

ским лицом, запрашивающими информацию, либо на основании акта законодательства.

В контрольном листе инвентарного дела делается соответствующая отметка с указанием даты выдачи специальной информации.

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 реестра.

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.

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.

Специальная информация из реестра характеристик предоставляется в срок, предусмотренный договором на предоставление информации.

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

Аннулирование документов реестра характеристик осуществляется в случаях признания документов недействительными.

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) 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 т. п.) 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, или Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь;

- обоснованного обращения лица, имеющего право на подачу заказа на проведение работ в соответствии с 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.

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 т. п.) регистратора.

Внесение изменений в документы реестра характеристик осуществляется только при проведении проверки характеристик объекта недвижимого имущества (его части).

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 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 недействительной документации на контрольном листе инвентарного дела на соответствующий объект недвижимого имущества проставляется отметка «Экземпляр правообладателя не погашен».

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.

Реестр специалистов по технической инвентаризации недвижимого имущества. Реестр специалистов по технической инвентаризации недвижимого имущества ведется в соответствии с Положением о реестре специалистов по технической инвентаризации недвижимого имущества, утвержденным постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 25 января 2011 г. № 13.

Данное Положение устанавливает структуру, содержание и порядок ведения реестра специалистов по технической инвентаризации недвижимого имущества (далее – Реестр).

Реестр создается и ведется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в целях:

- реализации государственной кадровой политики в отношении инженеров по технической инвентаризации и техников по технической инвентаризации (далее – специалисты по технической инвентаризации) республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него (далее – организации по государственной регистрации, если указанным Положением не предусмотрено иное);

- контроля результатов системы менеджмента качества работ по технической инвентаризации.

Реестр состоит из базы данных Реестра и дел специалистов по технической инвентаризации. База данных Реестра и дела специалистов по технической инвентаризации ведутся в электронном виде.

База данных Реестра содержит следующие сведения о специалистах по технической инвентаризации:

- учетный номер;
- фамилию, имя, отчество;
- наименование организации по государственной регистрации и ее обособленного структурного подразделения;
- дату рождения;
- пол;
- должность;
- сведения о полученном образовании (наименование учебного заведения, наименование специальности, наименование квалификации, номер диплома и дата его выдачи);

- сведения о повышении квалификации, переподготовке, подготовке к аттестации (наименование курсов, срок проведения, номер документа о прохождении и дата выдачи);

- сведения об ученой степени, ученом звании (наименование ученой степени, ученого звания, наименование специальности, наименование ученого совета, номер и дата выдачи документа о присвоении ученой степени, ученого звания);

- сведения о каждой аттестации (номер и дата протокола, результат аттестации (балл), решение аттестационной комиссии);

- сведения о результатах проверки правильности выполнения работ по технической инвентаризации (дата и номер акта, решение комиссии);

- реквизиты приказа о назначении на должность (изменении должности, увольнении с должности) специалиста по технической инвентаризации (наименование организации, дата, номер);

- дату внесения записи в Реестр;

- статус (действующий, временно не действующий, недействующий);

- дату присвоения статуса;

- дату аннулирования записи.

Запись о включении специалиста по технической инвентаризации в Реестр вносится республиканской организацией по государственной регистрации на основании приказа руководителя республиканской организации по государственной регистрации о внесении записи в Реестр.

Основанием принятия приказа являются представленные соответствующей организацией по государственной регистрации электронные копии следующих документов:

- приказа о назначении на должность специалиста по технической инвентаризации;

- аттестационного листа специалиста по технической инвентаризации (в случае прохождения аттестации).

Записи об изменении должности или увольнении специалиста по технической инвентаризации вносятся в Реестр на основании представленных соответствующей организацией по государственной регистрации электронных копий следующих документов:

- аттестационного листа (в случае прохождения аттестации);

- приказа руководителя соответствующей организации по государственной регистрации, изданного по результатам аттестации.

Обновление и изменение сведений в Реестре в отношении специалистов по технической инвентаризации происходит по решению руководителя республиканской организации по государственной регистрации на основании представленных организациями по государственной регистрации электронных копий документов о проверке правильности выполнения работ по технической инвентаризации, аттестации, повышения квалификации и иных документов.

Решение руководителя республиканской организации по государственной регистрации выражается в виде визы на документе о внесении изменений и (или) дополнений в Реестр либо путем издания приказа.

При включении специалиста по технической инвентаризации в Реестр заводится дело специалиста по технической инвентаризации. Дела специалистов по технической инвентаризации нумеруются учетным номером Реестра и постоянно хранятся в республиканской организации по государственной регистрации.

В дела специалистов по технической инвентаризации включаются документы, на основании которых вносятся, обновляются и изменяются сведения о специалистах по технической инвентаризации в Реестре.

С целью последующего обеспечения и контроля доступа к различным информационным ресурсам и специализированному программному обеспечению в Реестр по решению руководителя республиканской организации по государственной регистрации могут вноситься записи об иных категориях специалистов.

Данные, внесенные в Реестр, из него не удаляются и подлежат постоянному хранению.

Лекция 13. ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Общие положения проведения проверки характеристик объектов недвижимого имущества. 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 проведении полевых работ по проверке характеристик зданий, изолированных помещений, машино-мест дополнительно осуществляется:

1) сличение ситуационного плана (плана расположения объекта и т. п.) 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);

2) сличение поэтажных планов с целью выявления изменений, проведение контрольных измерений (не менее одного в каждом помещении), измерение выявленных изменений с составлением абриса;

3) 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 фотографированием, указанием информации в абрисе;

4) визуальная сверка соответствия объекта технической инвентаризации проектной документации на его реконструкцию (реставрацию, капитальный ремонт, перепланировку и т. п.) в случае ее наличия.

Камеральные работы при проведении проверки характеристик зданий, изолированных помещений, машино-мест дополнительно включают:

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. В виде исключения допускается принятие организацией по государственной регистрации с учетом целесообразности (незначительное количество выявленных изменений, отсутствие ранее внесенных в чертеж изменений и т. п.) решения о внесении изменений в чертеж на бумажном носителе.

Конструктивные элементы, возведенные (изменившиеся) в результате самовольного строительства, надписи, описывающие самовольное строительство или изменившиеся в его результате (площади, наименования, шифры помещений и т. д.), отображаются в соответствующих условных обозначениях красным цветом;

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. В виде исключения допускается принятие организацией по государственной регистрации с учетом целесообразности (незначительное количество выявленных изменений, отсутствие ранее внесенных в форму изменений и т. п.) решения о внесении изменений в формы инвентарного дела на бумажном носителе;

3) составление расчета стоимости выполненных работ (при необходимости).

Изменения, устанавливаемые при проведении проверки характеристик недвижимого имущества. В ходе проверки характеристик зданий, изолированных помещений должны быть установлены следующие изменения:

– изменения в назначении объектов технической инвентаризации, их составных элементов и принадлежностей в результате их реконструкции (реставрации);

– изменения в назначении помещений объектов технической инвентаризации, их составных элементов в результате их реконструкции (реставрации), перепланировки, переустройства;

– 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 стальных 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 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 Республики Беларусь.

Принятие решений по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества.

1. Объект технической инвентаризации считается соответствующим данным, содержащимся в реестре характеристик, при отсутствии его изменений по отношению к данным, содержащимся в технической документации.

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 соответствующего разрешения исполкома и

(или) приняты в эксплуатацию в установленном законодательством порядке (если необходимость получения разрешения или приемка в эксплуатацию предусмотрены законодательством);

- изменение назначения объекта подтверждается соответствующим документом;

- выявлены незначительные изменения объекта технической инвентаризации.

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 Инструкцией;

- 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;

- изменение сведений о стоимости объекта технической инвентаризации;

- изменения в жилых и (или) нежилых помещениях в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домах, не относящиеся к переустройству или перепланировке в соответствии с Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки;

- изменения в иных объектах недвижимого имущества, если такие изменения не 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 и антресолей;*

- *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 (за исключением случаев реконструкции (модернизации));

– иные изменения в случаях выполнения ремонтно-строительных работ по изменению объекта, на проведение которых не требуется получение разрешения исполкома и (или) приемка в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Выдача итоговой технической документации по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества. При выполнении работ по проверке характеристик заказчик предоставляет ранее составленную итоговую техническую документацию на объект недвижимого имущества на время выполнения работ. После выполнения работ представленный экземпляр итоговой технической документации может быть возвращен 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.

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.

Если по результатам проверки характеристик объект недвижимого имущества признан соответствующим данным реестра, то на титульном листе ранее составленного итогового технического документа ста-

вится отметка «Изменений нет» с проставлением даты, подписи, фамилии и инициалов исполнителя и руководителя (заместителя руководителя) структурного подразделения организации по государственной регистрации, выполняющего работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик недвижимого имущества (далее – руководитель подразделения), и печать организации по государственной регистрации для технической документации.

Если по результатам проверки характеристик объект недвижимого имущества признан измененным в соответствии с законодательством, то ранее составленная техническая документация погашается с проставлением отметки и заменяется новой.

Техническая документация заменяется новой в рамках проведения проверки характеристик, если она составлена до вступления в силу постановления, утверждающего 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.

В случае выявления иных изменений, по результатам проверки характеристик заказчику выдается ведомость технических характеристик.

Ведомость технических характеристик составляется 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».

Проверка характеристик сооружений. 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 на его реконструкцию (реставрацию, капитальный ремонт, перепланировку и т. п.) в случае ее наличия.

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.

В графических приложениях конструктивные элементы, возведенные (изменившиеся) в результате самовольного строительства, надписи, описывающие признаки самовольного строительства или изменившиеся в его результате (размеры, наименования и т. д.), отображаются в соответствующих условных обозначениях красным цветом. 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 могут прилагаться копии ранее составленных графических приложений.

При внесении изменений в формы инвентарного дела на сооружение составляются новые формы.

При выполнении работ по проверке характеристик заказчик предоставляет ранее составленную итоговую техническую документацию на объект недвижимого имущества на время выполнения работ. После выполнения работ представленный экземпляр итоговой технической документации возвращается заказчику.

В случае отсутствия в инвентарном деле экземпляра или копии данной итоговой технической документации снимается ее копия и помещается в инвентарное дело.

Лекция 14. АДРЕСНАЯ СИСТЕМА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Общие положения ведения адресной системы. Термины и определения. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 9 апреля 2012 г. № 160 «Об адресной системе» адресная система – информационная система, включающая в себя реестр адресов Республики Беларусь и единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является оператором и информационным посредником адресной системы; осуществляет организационно-методологическое сопровождение создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь; осуществляет модернизацию комплекса программно-технических средств адресной системы и программно-техническое сопровождение реестра адресов Республики Беларусь.

Территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним выполняют следующие функции оператора и информационного посредника адресной системы:

1) осуществляют присвоение, изменение, прекращение существования адресов;

2) вносят исправления в реестр адресов Республики Беларусь.

Присвоение адреса объекту является обязательным для определения его местонахождения при технической инвентаризации или проверке характеристик объекта и государственной регистрации создания объекта в ЕГРНИ.

Присвоение, изменение, прекращение существования адресов и внесение исправлений в реестр адресов Республики Беларусь не требуют внесения изменений в изготовленные учредительные документы юридических лиц и свидетельства о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, специальные разрешения (лицензии), документы о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, иные документы, содержащие сведения об их месте нахождения, месте жительства, месте пребывания и (или) адресе. Соответствующие изменения в указанные документы вносятся одновременно с внесением в них других изменений в случаях, предусмотренных законодательством.

При наличии противоречий между сведениями, содержащимися в реестре адресов Республики Беларусь, и сведениями об адресах, полу-

ченными из других источников, достоверными считаются сведения реестра адресов Республики Беларусь.

Ведение адресной системы на территории Республики Беларусь осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке ведения адресной системы, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27.

Данная Инструкция устанавливает порядок присвоения, изменения, прекращения существования адресов, регулирует вопросы создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь (далее – реестр адресов), а также устанавливает порядок предоставления информации из реестра адресов и порядок доступа к информации реестра адресов.

Для целей Инструкции о порядке ведения адресной системы применяются следующие термины и их определения:

– адрес – уникальная, структурированная в соответствии с законодательством иерархическая совокупность элементов, однозначно идентифицирующая местонахождение объектов – застроенных земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, в том числе строящихся, изолированных помещений, машино-мест (за исключением линейных сооружений), зарегистрированных или не зарегистрированных в ЕГРНИ (далее – объекты);

– адресная карта – часть реестра адресов, содержащая пространственную информацию о расположении объектов, адреса которых зарегистрированы в реестре адресов, а также иную пространственно привязанную информацию;

– внутренний адрес объекта (далее, если не предусмотрено иное, – внутренний адрес) – элемент структуры адреса, который описывает местонахождение объекта в пределах территории административно-территориальной или территориальной единицы;

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

– застроенный земельный участок – земельный участок, на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение;

– нормализация адресов – упорядочение адресов, не соответствующих требованиям указанной Инструкции, присвоенных до вступления в силу постановления, которым утверждена данная Инструкция;

– первоначальное формирование реестра адресов – наполнение базы данных реестра адресов сведениями об адресах, присвоенных до создания реестра адресов;

– реестр адресов – государственный информационный ресурс, являющийся частью государственного земельного кадастра, содержащий пространственно привязанную (имеющуюся в единой базе географических данных об адресах) и обновляемую информацию об адресах;

– техническая ошибка – ошибка, допущенная при внесении сведений об адресе в реестр адресов (описки в словах, цифрах, их пропуск);

– уникальный идентификатор – уникальное числовое значение адреса объекта (элемента внутреннего адреса), автоматически генерируемое по порядку (начиная с единицы);

– элементы улично-дорожной сети населенных пунктов (далее – элементы улично-дорожной сети) – улицы, переулки, проезды, тупики, спуски, въезды, парки, скверы, проспекты, магистрали, площади, бульвары, тракты, набережные, шоссе.

Ведение реестра адресов осуществляется в соответствии со следующими принципами:

– приоритет сведений реестра адресов – при наличии противоречий между сведениями реестра адресов и сведениями об адресах, полученными из других источников, достоверными считаются сведения реестра адресов, если судом не установлено иное;

– пространственная привязка информации об адресах объектов – зарегистрированные в реестре адреса (за исключением изолированных помещений, машино-мест) отображаются на адресной карте;

– публичность – сведения реестра адресов являются общедоступными и могут быть предоставлены любому лицу в объеме и порядке, определенных указанной Инструкцией.

Субъектами присвоения, изменения, прекращения существования адресов являются республиканская и территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее, если не предусмотрено иное, – организации по государственной регистрации), органы местного управления и самоуправления и иные лица, заинтересованные в присвоении, изменении, прекращении существования адресов (далее – заинтересованные лица).

Присвоение, изменение, прекращение существования адресов на территории Республики Беларусь включает:

– определение адреса либо установление факта прекращения существования адреса;

– регистрацию присвоения, изменения, прекращения существования адреса в реестре адресов.

Адрес считается присвоенным, измененным, прекратившим существование с момента внесения соответствующей записи в реестр адре-

сов, а до создания реестра адресов – с момента внесения соответствующих сведений в ЕГРНИ.

Присвоение, изменение, прекращение существования адресов осуществляется сотрудниками организаций по государственной регистрации, выполняющими работы по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества (далее – техническая инвентаризация и проверка характеристик), или иными лицами, уполномоченными руководителями организаций по государственной регистрации (далее – специалисты):

- в процессе выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик;

- при поступлении из государственных органов, иных государственных организаций документов, являющихся основанием для присвоения, изменения, прекращения существования адресов;

- в процессе выполнения работ по присвоению, изменению, прекращению существования адресов.

Основаниями присвоения адреса являются:

- внесение в градостроительную документацию сведений, определяющих место возведения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения (далее – капитальное строение, если указанной Инструкцией не предусмотрено иное);

- создание (изменение) объектов;

- застройка земельного участка.

Основанием прекращения существования адреса является прекращение существования объекта.

Основаниями изменения адреса являются:

- изменение административно-территориальной принадлежности объекта (образование, изменение, упразднение и др.);

- раздел, слияние элементов улично-дорожной сети;

- изменение геокода застроенного земельного участка при изменении границ застроенного земельного участка (раздел или уменьшение площади участка в случае, если геокод выходит за пределы его контура);

- изменение внутреннего адреса застроенного земельного участка, связанное с изменением внутреннего адреса расположенного на нем капитального строения;

- изменение внутреннего адреса застроенного земельного участка, связанное с прекращением существования адресов располагавшихся

на нем и прекративших существование капитальных строений, при условии, что земельный участок останется застроенным;

- изменение внутренних адресов изолированных помещений в капитальном строении в связи с разделом, слиянием капитальных строений;

- изменение адресов застроенных земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) в связи с разделом, слиянием капитальных строений (зданий, сооружений);

- изменение внутренних адресов изолированных помещений в связи с перенумерацией изолированных помещений в случае образования в результате раздела изолированного(ых) помещения(й) значительного количества изолированных помещений, а также в результате надстройки, пристройки, вычленения изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения);

- изменение капитального строения, повлекшее изменение геокода;

- нормализация адресов.

Определение адреса либо факта прекращения существования адреса осуществляется на основании:

- градостроительной документации (ее копий), передаваемой на безвозмездной основе местными исполнительными и распорядительными органами организациям по государственной регистрации;

- документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик;

- сведений, содержащихся в реестре адресов, едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

- иной достоверной информации.

Определение факта прекращения существования адреса может осуществляться на основании акта о гибели (уничтожении) капитального строения.

При присвоении, изменении, прекращении существования адресов должны соблюдаться следующие условия:

- присвоение адреса застроенному земельному участку в случае строительства капитальных строений на земельном участке осуществляется одновременно с присвоением адреса соответствующим капитальным строениям;

- изменение адреса застроенного земельного участка в связи с изменением внутреннего адреса расположенного на нем капитального строения осуществляется одновременно с изменением адреса соответствующего капитального строения;

– прекращение существования адреса застроенного земельного участка в случае сноса всех расположенных на нем капитальных строений осуществляется одновременно с прекращением существования адресов соответствующих капитальных строений;

– прекращение существования адреса капитального строения осуществляется одновременно с прекращением существования адресов изолированных помещений, расположенных в данном капитальном строении.

Нормализация адресов может осуществляться:

– по инициативе заинтересованного лица;

– по решению органа местного управления или самоуправления;

– по указанию Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – специально уполномоченный орган государственного управления);

– в иных случаях, установленных законодательством.

Нормализация адресов возможна путем:

– дополнения адресов недостающими элементами и (или) упорядочения структуры адреса;

– изменения элементов адреса.

Изменение адреса в случае нормализации адреса, осуществляемой путем дополнения адресов недостающими элементами и (или) упорядочения структуры адреса, осуществляется за счет средств организаций по государственной регистрации, если законодательством или договором не установлено иное.

Уведомление заинтересованных лиц об изменении адреса осуществляется организацией по государственной регистрации, за исключением случая изменения адреса, в том числе при нормализации адреса, на основании решения государственного органа (органа местного управления или самоуправления, иного государственного органа в соответствии с законодательством).

Структура адреса. При присвоении адресов используется следующая структура адреса:

– наименование государства «Республика Беларусь»;

– административно-территориальная принадлежность;

– внутренний адрес;

– геокод;

– почтовый код (индекс).

Адрес может содержать дополнительные сведения.

Административно-территориальная принадлежность включает в себя наименования и категории административно-территориальных

единиц и населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, на территории которых расположен объект, в соответствии с единым реестром административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь:

- наименование и краткое обозначение области (города Минска – столицы Республики Беларусь) – для объектов, расположенных на территории нескольких районов в пределах одной области или на территории столицы Республики Беларусь;

- наименование и краткое обозначение области и города областного подчинения – для объектов, расположенных на территории города областного подчинения;

- наименование и краткое обозначение области и района – для объектов, расположенных на территории нескольких сельсоветов в пределах одного района, а также для объектов, расположенных вне населенных пунктов в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования, сведения о которой включены в Государственный реестр автомобильных дорог общего пользования Республики Беларусь (далее – автомобильные дороги);

- наименование и краткое обозначение области, района, краткое обозначение и наименование города районного подчинения или поселка городского типа, являющихся административно-территориальной единицей, – для объектов, расположенных на территории соответствующего города или поселка;

- наименование и краткое обозначение области, района, сельсовета – для объектов, расположенных вне населенных пунктов в пределах одного сельсовета. Для объекта, расположенного на территории населенного пункта, являющегося территориальной единицей, указывается также наименование и краткое обозначение этого населенного пункта.

Краткое обозначение категории административно-территориальных и территориальных единиц указывается в соответствии с единым реестром административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Внутренний адрес содержит:

- для *капитального строения, расположенного в населенном пункте*:
 - краткое обозначение категории и наименование элемента улично-дорожной сети (за исключением сельских населенных пунктов, в которых отсутствуют элементы улично-дорожной сети);
 - номер капитального строения;
 - индекс номера и (или) номер корпуса капитального строения (при их наличии).

Территории, созданные до 22 мая 2008 г. и не относящиеся согласно указанной Инструкции к элементам улично-дорожной сети (микрорайоны, кварталы и другие элементы), сохраняются в ранее присвоенных адресах. Вместе с тем такие адреса подлежат нормализации в соответствии с требованиями указанной Инструкции;

• для капитального строения, расположенного вне населенного пункта в придорожной полосе автомобильной дороги:

- номер автомобильной дороги;
- расстояние в километрах от начала автомобильной дороги;
- номер капитального строения;
- индекс номера и (или) номер корпуса капитального строения

(при их наличии);

• для капитального строения, расположенного вне населенного пункта в полосе отвода железной дороги:

- наименование ближайшего отдельного пункта Белорусской железной дороги (далее – отдельные пункты) в пределах сельсовета;
- номер капитального строения;
- индекс номера и (или) номер корпуса капитального строения

(при их наличии);

• для капитального строения, расположенного вне населенного пункта за пределами придорожных полос автомобильных дорог и полос отвода железных дорог:

- номер капитального строения;
- индекс номера и (или) номер корпуса капитального строения

(при их наличии);

• для капитального строения, расположенного вне населенного пункта в садоводческом товариществе, дачном кооперативе:

- краткое обозначение категории и наименование элемента внутреннего адреса (садоводческого товарищества, дачного кооператива);
- номер капитального строения;
- индекс номера и (или) номер корпуса капитального строения

(при их наличии);

• для изолированного помещения:

- внутренний адрес капитального строения, в котором оно расположено (за исключением геокода);
- порядковый номер изолированного помещения;
- индекс (при его наличии);

• для застроенного земельного участка, в том числе образованного в результате раздела или слияния:

– внутренний адрес расположенного на нем капитального строения (любого из расположенных на нем капитальных строений). Если одно из расположенных на земельном участке капитальных строений является главной вещью, то участку присваивается внутренний адрес этого капитального строения.

Краткое обозначение категории элемента улично-дорожной сети указывается в соответствии с классификатором, утверждаемым республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – республиканская организация).

Присвоение номеров капитальным строениям, изолированным помещениям является обязательным.

Сооружениям могут присваиваться номера при наличии в них изолированных помещений. В этом случае применяются правила, установленные для нумерации капитальных строений.

Присвоение номеров капитальным строениям осуществляется с учетом существующих капитальных строений, а также строящихся и запланированных к возведению, сведения о которых содержатся в документах градостроительного планирования, предоставленных местными исполнительными и распорядительными органами.

Капитальные строения, расположенные на улицах радиального направления, нумеруются последовательно от центра населенного пункта к периферии нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой.

Капитальные строения, расположенные на улицах кольцевого направления, нумеруются последовательно по ходу часовой стрелки (при ориентации от центра населенного пункта) нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой.

Капитальные строения, расположенные в квартальной системе застройки (кварталы, микрорайоны), нумеруются по улице, с которой организован главный въезд в квартал, в порядке возрастания по ходу движения транспорта нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой.

Капитальные строения, образующие периметр площади, нумеруются последовательно по ходу часовой стрелки, начиная от улицы со стороны центра населенного пункта нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой.

В случае присвоения до 22 мая 2008 г. капитальным строениям нечетных номеров по правой стороне улицы и четных номеров по левой стороне порядок нумерации зданий на данной улице сохраняется.

При отсутствии возможности нумерации зданий в соответствии с вышеуказанными правилами специалистом осуществляется нумерация по частям света (с запада на восток или с севера на юг соответственно).

Капитальные строения, построенные между двумя капитальными строениями, имеющими адреса с последовательными (четными или нечетными) номерами, нумеруются путем присвоения меньшего номера одного из указанных капитальных строений с добавлением к нему индекса.

Капитальные строения, построенные в глубине застройки, нумеруются путем присвоения номера одного из имеющих адрес капитальных строений, главный фасад которых выходит на улицу, с добавлением к нему индекса.

Капитальные строения, расположенные вне населенного пункта в садоводческом товариществе, дачном кооперативе, нумеруются по порядку, начиная с 1, в соответствии с проектом организации и застройки территории садоводческого товарищества, утвержденным в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, или со сложившейся практикой в данном садоводческом товариществе, дачном кооперативе.

Капитальные строения, расположенные вне населенных пунктов, нумеруются с присвоением нечетных номеров по левой и четных номеров по правой стороне:

- в придорожной полосе автомобильной дороги – по возрастанию километража дороги в пределах каждого километра;

- в полосе отвода железной дороги – по возрастанию километража дороги в пределах расстояния между двумя раздельными пунктами.

Капитальные строения, расположенные вне населенного пункта за пределами придорожных полос автомобильных дорог и полос отвода железных дорог, нумеруются по порядку, начиная с 1.

Капитальные строения, предназначенные для обслуживания основного капитального строения (за исключением служебных строений, дворовых сооружений), нумеруются путем присвоения номера основного капитального строения (с индексом – при его наличии) с добавлением номера корпуса.

При наличии на земельном участке нескольких капитальных строений, равнозначных по своему назначению, архитектурным признакам, в отношении которых невозможно определить главенство, в качестве основного строения определяется строение, ближе всего расположенное к элементу улично-дорожной сети, с которого организован въезд.

Остальные строения нумеруются последовательно по ходу часовой стрелки или по ходу организации движения на территории путем присвоения номера основного капитального строения (с индексом – при его наличии) с добавлением номера корпуса либо путем присвоения самостоятельного порядкового номера.

Капитальным строениям, расположенным на пересечении улиц (угловым капитальным строениям), присваивается один внутренний адрес. В этом случае внутренний адрес присваивается по улице, с которой организован въезд к капитальному строению. При наличии въездов с нескольких улиц внутренний адрес присваивается по улице, на которую выходит главный фасад здания. При наличии нескольких равнозначных фасадов внутренний адрес присваивается по любой из улиц.

Угловые капитальные строения, которым до вступления в силу указанной Инструкции присвоены номера по каждой из пересекающихся улиц, имеют несколько внутренних адресов по количеству присвоенных номеров.

Внутренний адрес объекта, прекратившего существование, присваивается повторно объекту того же вида, возведенному на его месте.

Изолированные помещения нумеруются в порядке, установленном строительным проектом.

Если проектом нумерация не установлена или его нет, то она осуществляется с левого крайнего подъезда капитального строения до правого крайнего, начиная с нижнего этажа здания. В пределах одного этажа, а при наличии подъезда – в пределах этажа подъезда – нумерация осуществляется слева направо. Допускается присвоение изолированным помещениям нечетных номеров по левой стороне коридора и четных по правой.

Многоуровневые изолированные помещения нумеруются аналогично одноуровневым по нижнему этажу здания.

Расположенные в жилых домах встроенные и пристроенные помещения для предприятий и учреждений торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения и нужд непромышленного характера нумеруются в соответствии с правилами после присвоения номеров жилым изолированным помещениям.

Нежилые помещения, которым до вступления в силу указанной Инструкции присвоен номер отдельно от жилых с присвоением индекса «н», сохраняют эту нумерацию.

Если согласно строительному проекту нумерация изолированных помещений предусматривает дублирование порядковых номеров, в

зависимости от функционального назначения помещений осуществляется их перенумерация, начиная с порядкового номера, следующего за наибольшим ранее присвоенным номером.

Изолированному помещению, вход в которое организован непосредственно с придомовой территории, расположенному в угловом капитальном строении, являющемся блокированным жилым домом, которому до вступления в силу постановления, которым утверждена указанная Инструкция, присвоены номера по каждой из пересекающихся улиц, присваиваются внутренние адреса капитального строения по каждой из пересекающихся улиц.

При разделе капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения один из образованных в результате раздела объектов сохраняет номер разделенного объекта. Остальным образованным в результате раздела объектам присваивается номер разделенного объекта с добавлением индекса.

В случае раздела капитальных строений допускается перенумерация расположенных в них изолированных помещений.

Если в результате раздела изолированного помещения образуется значительное количество изолированных помещений, то им присваиваются следующие порядковые номера после последнего ранее присвоенного номера одного из расположенных в капитальном строении изолированных помещений либо осуществляется перенумерация с изменением ранее присвоенных номеров изолированных помещений.

При слиянии капитальных строений или изолированных помещений образованному в результате слияния объекту присваивается меньший порядковый номер одного из объектов, прекративших существование.

Не допускается дублирование номеров изолированных помещений, расположенных в одном капитальном строении. При слиянии капитальных строений изолированные помещения, расположенные в прекратившем существование объекте с наибольшим порядковым номером, подлежат перенумерации, начиная со следующего порядкового номера.

Изолированные помещения, образованные в результате надстройки, пристройки капитального строения, нумеруются, начиная с порядкового номера, следующего за наибольшим ранее присвоенным номером изолированного помещения в капитальном строении. Для целей однозначной идентификации местонахождения изолированных помещений в капитальном строении допускается их перенумерация либо

нумерация образованных изолированных помещений, начиная с порядкового номера, следующего за наибольшим ранее присвоенным номером в пределах одного этажа или подъезда капитального строения, с добавлением индекса.

Номера изолированных помещений, прекративших существование в результате перестройки, повторно не присваиваются, за исключением случаев перенумерации всех изолированных помещений.

Административному зданию, зданию контрольно-пропускного пункта (далее – основное здание), расположенному в гаражном кооперативе либо в гаражном массиве (далее – гаражный кооператив), присваивается номер капитального строения (при необходимости – с индексом).

Внутренний адрес гаража, который является капитальным строением и расположен на территории гаражного кооператива, включает адрес основного здания и номер корпуса (номер гаража). В дополнительных сведениях указывается слово «блок», номер блока, в котором расположен такой гараж.

Внутренний адрес гаража, который является изолированным помещением и расположен на территории гаражного кооператива, включает адрес основного здания, номер корпуса (номер блока, в котором расположен гараж), номер гаража. В дополнительных сведениях указывается наименование кооператива, в котором расположен такой гараж.

Блоки в гаражном кооперативе нумеруются исходя из существующей практики их нумерации.

При отсутствии такой практики нумерация начинается:

– в населенном пункте – с первого блока по улице более высокой категории (при наличии улиц одинаковой категории – по любой из них), с которой организован въезд к территории гаражного кооператива. При наличии въездов с нескольких улиц номер присваивается первому блоку по улице, на которую выходит наиболее протяженная сторона периметра блока. При отсутствии возможности определить, на какую из улиц выходит наиболее протяженная сторона периметра блока, – по любой из улиц;

– вне населенных пунктов – с блока, расположенного ближе всего к въезду на территорию гаражного кооператива. При отсутствии возможности определить ближайший к въезду блок гаражей первый номер присваивается любому из близлежащих к въезду блоков.

Последующие номера блоков при отсутствии существующей практики нумерации блоков в данном гаражном кооперативе присваивают-

ся в порядке возрастания от въезда на территорию гаражного кооператива по ходу организации движения.

Номера гаражам, которые являются капитальными строениями, и гаражам, которые являются изолированными помещениями, в блоках присваиваются исходя из утвержденного в установленном порядке архитектурного проекта или утвержденной части строительного проекта либо исходя из существующей практики на территории гаражного кооператива. При отсутствии такой практики используется сквозная нумерация для всего гаражного кооператива, которая производится последовательно по ходу часовой стрелки либо в порядке возрастания от въезда на территорию кооператива по ходу организации движения.

При наличии на территории гаражного кооператива блоков, которым до вступления в силу указанной Инструкции присвоены индексы, таким блокам вместо индексов присваиваются номера.

Внутренний адрес отдельно стоящих гаражей присваивается в соответствии с правилами, установленными указанной Инструкцией для присвоения внутренних адресов капитальным строениям.

Внутренний адрес машино-месту, расположенному в капитальном строении, в том числе автомобильной стоянке, присваивается в соответствии с правилами для присвоения внутренних адресов нежилым изолированным помещениям с учетом конструктивных особенностей капитальных строений, в которых они расположены (открытые, крытые, многоуровневые здания, сооружения и подобные объекты).

Геокод присваивается застроенным земельным участкам, капитальным строениям.

Почтовый код (индекс) присваивается зданиям, а также может присваиваться сооружениям при наличии в них изолированных помещений. Изолированные помещения имеют тот же почтовый код (индекс), что и здания или сооружения, в которых они расположены.

Дополнительные сведения могут содержать:

- наименование объекта;
- наименование населенного пункта, ближайшего к объекту, и расстояние до него, в том числе с использованием ориентации по частям света;
- иные пространственные ориентиры, позволяющие идентифицировать местонахождение объекта.

При наличии в населенном пункте созданных до 22 мая 2008 г. садоводческих товариществ, дачных кооперативов в дополнительных сведениях адресов может указываться краткое обозначение и наимено-

вание садоводческих товариществ, дачных кооперативов – в отношении объектов, расположенных на территории соответствующих садоводческих товариществ, дачных кооперативов.

Адрес должен содержать дополнительные сведения:

- для капитальных строений, расположенных вне населенного пункта за пределами придорожных полос автомобильных дорог и полос отвода железных дорог, и расположенных в них изолированных помещений;

- сооружений.

Создание и ведение реестра адресов. Владельцем реестра адресов является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Реестр адресов ведется республиканской организацией, выполняющей функции оператора реестра адресов, которые определяются договором со специально уполномоченным органом государственного управления и действующим законодательством.

Ответственными за целостность информации реестра адресов являются специалисты.

Сопровождение ведения реестра адресов осуществляет администратор реестра адресов, который назначается приказом руководителя республиканской организации.

Администратор реестра адресов:

- осуществляет мониторинг изменений адресов в реестре адресов, связанных с изменениями в едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, иных информационных ресурсах;

- отмечает в реестре адресов адреса, которые могут требовать изменений в связи с изменениями в едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, иных информационных ресурсах, о чем направляет уведомления специалистам.

Внесение сведений в реестр адресов осуществляется специалистами путем:

- первоначального формирования реестра адресов;
- присвоения, изменения, прекращения существования адресов;
- внесения исправлений в реестр адресов.

Изменение сведений в реестре адресов может осуществляться автоматически программными средствами, в том числе в случае изменения адресов капитальных строений в отношении административно-

территориальной принадлежности и внутреннего адреса, если не требуется их изменение специалистами.

Реестр адресов представляет собой базу данных с совокупностью документов, на основании которых осуществлялось внесение сведений в реестр адресов, в том числе и на адресные карты.

База данных реестра адресов содержит следующие сведения:

– об адресе (уникальный идентификатор адреса; административно-территориальная принадлежность (ссылка на данные единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь); один или несколько внутренних адресов (угловые капитальные строения, которым до вступления в силу указанной Инструкции присвоены номера по каждой из пересекающихся улиц) и их уникальные идентификаторы; геокод; почтовый код (индекс); дополнительные сведения; состояние адреса (присвоен предварительно, определен, но не зарегистрирован, зарегистрирован, прекратил существование, иное);

– о виде объекта;

– о внесении сведений в реестр адресов (дата и номер записи в реестре адресов; вид внесения сведений (первоначальное формирование реестра адресов, регистрация, внесение исправлений); основания внесения сведений; реквизиты документов, на основании которых были внесены сведения (дата, номер, тип документа, его наименование, организация, выдавшая документ, либо принявший (издавший) орган); информация о специалисте (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность и наименование организации); иная информация).

Адресная карта включает в себя следующие слои:

– слой административно-территориального деления, содержащий границы административно-территориальных и территориальных единиц;

– слой геокодов объектов, который формируется и обновляется автоматически при внесении в реестр адресов сведений о геокодах объектов;

– географическую основу.

Адресная карта может включать дополнительно следующие слои:

– слой элементов внутренних адресов, содержащий осевые линии элементов улично-дорожной сети и железных дорог, автомобильных дорог, представленные в виде полигональных объектов границы садоводческих товариществ, дачных кооперативов, точечные объекты,

изображающие отдельные пункты Белорусской железной дороги, а также наименования элементов улично-дорожной сети и иные слои информации;

- слой, содержащий представленную в виде полигональных объектов информацию о границах земельных участков;
- слои, содержащие иную пространственно привязанную информацию.

Адресная карта ведется республиканской организацией в цифровом виде на географической основе и содержит информацию в системе геодезических координат.

Слои адресной карты формируются и обновляются на основе сведений:

- единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- регистра недвижимости;
- иных источников.

Документы, на основании которых осуществляется внесение сведений в реестр адресов, могут храниться:

- в инвентарных делах объектов недвижимого имущества;
- в архивах единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- в архивах организаций по государственной регистрации.

Первоначальное формирование реестра адресов осуществляется следующими способами (одним или несколькими):

- конвертация сведений об адресах из регистра недвижимости;
- конвертация результатов работ по геокодированию капитальных строений;
- внесение сведений из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- проведение работ по дополнению адресов почтовыми кодами (индексами) капитальных строений;
- внесение сведений из иных источников, содержащих достоверную информацию об адресах.

Регистрация в реестре адресов осуществляется специалистом непосредственно после определения адреса либо установления факта прекращения существования адреса путем внесения с использованием программного обеспечения, разработанного республиканской организацией, записи о присвоенном, измененном, прекратившем существование адресе в базу данных реестра адресов.

Адреса строящимся и запланированным к возведению капитальным строениям присваиваются предварительно.

Адреса, в отношении которых известны только административно-территориальная принадлежность и внутренний адрес, могут быть определены, но не зарегистрированы в реестре адресов.

Адрес, определенный, но незарегистрированный, может быть изменен, прекращен или зарегистрирован.

Адрес, присвоенный предварительно, может быть изменен или прекращен.

Основанием для внесения исправлений в реестр адресов является наличие ошибки в адресе, сведения о котором внесены в реестр адресов.

Внесение исправлений в реестр адресов осуществляется специалистом:

- по инициативе специалиста – при наличии технической ошибки;
- по уведомлению администратора реестра адресов;
- по обоснованному обращению заинтересованного лица, в том числе государственного органа.

Внесение исправлений в реестр адресов осуществляется на основании сведений, содержащихся в документах, в которых указаны основания присвоения, изменения, прекращения существования адресов.

Внесение исправлений в реестр адресов осуществляется в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления либо обращения.

В случае внесения исправлений в реестр адресов по обращению заинтересованного лица, в том числе государственного органа, указанное лицо (государственный орган) уведомляется специалистом об этом в течение трех рабочих дней со дня их внесения в реестр адресов.

Ведение реестра адресов осуществляется с соблюдением следующих требований информационной безопасности:

- резервного копирования информации (хранения копий программного обеспечения ведения реестра адресов, базы данных реестра адресов);
- защиты информации;
- ограничения доступа к реестру адресов;
- оценки целостности информации реестра адресов.

Для целей ведения реестра адресов используется следующий порядок написания адреса: почтовый код (индекс), название государства, административно-территориальная принадлежность, внутренний адрес, дополнительные сведения. Если какой-либо из элементов адреса отсутствует, указывается следующий имеющийся элемент.

При наличии у объекта нескольких внутренних адресов (угловые капитальные строения, которым до 22 мая 2008 г. присвоены номера по каждой из пересекающихся улиц) в документах используются все внутренние адреса либо любой из них.

Все внутренние адреса объекта равнозначны. Не допускается использование в одном документе сочетания частей нескольких внутренних адресов, в том числе номеров капитального строения по каждой из пересекающихся улиц.

Номер капитального строения и номер корпуса капитального строения разделяются знаком дроби (/) без пробелов.

Номер корпуса капитального строения имеет цифровое обозначение.

Индекс номера капитального строения, изолированного помещения имеет буквенное обозначение и указывается после него без пробела. Для указания индекса используются буквы в следующем порядке: «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «К», «Л», «М», «Н», «П», «Р», «С», «Т», «У», «Ф», «Ц», «Ш», «Э», «Ю», «Я».

Индекс номера капитального строения представляет собой прописную букву, индекс номера изолированного помещения – строчную.

Номера капитальных строений и изолированных помещений разделяются знаком «-».

При написании адресов используются только арабские цифры.

В целях единообразного отражения в реестре адресов наименований элементов улично-дорожной сети такие наименования должны быть присвоены с соблюдением следующих требований:

– отдельные наименования допускается присваивать участкам элементов улично-дорожной сети, образуемым в случаях пересечения элементов улично-дорожной сети естественными преградами (реками, оврагами и т. п.), другими элементами улично-дорожной сети, а также в случае поворота элемента улично-дорожной сети более чем на тридцать градусов;

– порядковые номера наименований элементов улично-дорожной сети, отличающиеся только этими номерами, присваиваются последовательно;

– для обозначения порядковых номеров, включенных в наименование элемента улично-дорожной сети, используются арабская цифра, знак «-» и окончание соответствующего числительного;

– в наименованиях элементов улично-дорожной сети, содержащих собственные имена и фамилии выдающихся государственных или

общественно-политических деятелей, деятелей культуры и искусства, инициалы собственного имени и отчества указываются после фамилии, а в случае использования полных собственного имени и отчества – перед фамилией. Ранее присвоенные наименования элементов улично-дорожной сети сохраняются;

– не допускается присвоение идентичных наименований нескольким элементам улично-дорожной сети одной категории в пределах одного населенного пункта, а также присвоение элементам улично-дорожной сети наименований, не имеющих существенных признаков отличия либо сложных для восприятия (содержащих аббревиатуры, сокращения, многословные сочетания), а также содержащих слова и словосочетания «без названия», «имени», «им.».

Предоставление информации из реестра адресов и порядок доступа к его информации. Информация из реестра адресов предоставляется:

- администратором реестра адресов;
- специалистами;
- автоматически через глобальную компьютерную сеть Интернет посредством клиентского приложения. Информация, полученная через сеть Интернет, является справочной;
- путем установления связей между реестром адресов и другими информационными ресурсами, в состав данных которых входят сведения об адресах, с целью использования и обновления сведений реестра адресов в режиме реального времени.

Сведения в объеме информации о запрашиваемых адресах или их отсутствии в реестре адресов, о статусе адреса (актуальный адрес – адрес, существующий в момент выдачи информации из реестра адресов; неактуальный адрес – адрес, ранее существовавший), а также о состоянии адреса предоставляются любому лицу либо государственному органу.

Объем предоставляемой информации о запрашиваемых адресах включает административно-территориальную принадлежность, внутренний адрес, почтовый код (индекс), дополнительные сведения (при наличии).

Информация о геокодах может предоставляться государственным органам в целях обеспечения национальной безопасности в соответствии с их компетенцией с согласия специально уполномоченного органа государственного управления.

Организации по государственной регистрации обеспечивают сохранность информации о геокодах, не допускают ее распространения.

Администратором реестра адресов может быть предоставлена следующая справочная информация:

- по запросам о сведениях об адресе (далее – стандартные запросы);
- по запросам, требующим специальной обработки сведений реестра адресов (далее – специальные запросы).

Специалистом может быть предоставлена по стандартному запросу следующая справочная информация:

- выписка из реестра адресов, если в стандартном запросе указан зарегистрированный в реестре адресов актуальный или неактуальный адрес;
- справка об отсутствии сведений об адресе в реестре адресов, если запрошенный адрес в реестре адресов не зарегистрирован.

Информация из реестра адресов предоставляется в электронном виде, а по стандартным запросам также может выдаваться на бумажном носителе.

Информация из реестра адресов предоставляется за плату, если иное не установлено законодательными актами.

Предоставление информации из реестра адресов путем установления связей с другими информационными ресурсами, а также путем дистанционного доступа к реестру адресов осуществляется на основании договора с республиканской организацией.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан : Указ Президента Респ. Беларусь от 26 апр. 2010 г. № 200 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2010. – № 119. – 1/11590.
2. Об адресной системе : Указ Президента Респ. Беларусь от 9 апр. 2012 г. № 160 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2012. – № 43. – 1/13427.
3. Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства : Закон Респ Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2010. – № 184. – 2/1721.
4. Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 17 февр. 2012 г. № 156 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2012. – № 35. – 5/35330.
5. Здания и сооружения. Оценка степени физического износа : ТКП 45-1.04-119-2008. – Введ. 29.10.2008. – Минск : Минстройархитектуры, 2009. – 43 с.
6. Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.10.2024).
7. Варламов, А. А. Земельный кадастр : в 6 т. : учеб. / А. А. Варламов. – М. : КолосС, 2003– . – Т. 3 : Государственная регистрация и учет земель / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – 2006. – 528 с.
8. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск, 2005–2008. – Т. 2. – 2006. – 309 с.
9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2002. – № 87. – 2/882.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Лекция 1. Теоретические основы технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.....	4
Лекция 2. Классификация и характеристика объектов инвентаризации	14
Лекция 3. Документы, представляемые для проведения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества	21
Лекция 4. Общий порядок и сроки проведения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества	31
Лекция 5. Назначение и наименование объектов недвижимого имущества. Точность работ по технической инвентаризации и проверке характеристик. Указание временных характеристик. Общий порядок составления и оформления технической документации. Литерация капитальных строений (зданий, сооружений), их составных элементов и принадлежностей.....	38
Лекция 6. Полевые работы по технической инвентаризации и проверке характеристик	46
Лекция 7. Определение физического износа	60
Лекция 8. Составление ситуационных планов	65
Лекция 9. Составление поэтажных и иных планов.....	72
Лекция 10. Определение площадей объектов технической инвентаризации	86
Лекция 11. Общий порядок составления и оформления технической документации. Инвентарные дела. Технический паспорт	96
Лекция 12. Общие положения о реестре характеристик. Предоставление сведений и документов из реестра характеристик, внесение изменений и исправлений в документы реестра характеристик	105
Лекция 13. Проведение проверки характеристик объектов недвижимого имущества	114
Лекция 14. Адресная система Республики Беларусь	122
Библиографический список	143