

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

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

Изменения и дополнения:

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 26 июня 2015 г. № 23 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30032 от 29.06.2015 г.) <W21530032>;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 октября 2015 г. № 37 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30334 от 30.10.2015 г.) <W21530334> - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 1 ноября 2015 г., за исключением изменений и дополнений, которые вступят в силу 1 апреля 2016 г.;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 октября 2015 г. № 37 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30334 от 30.10.2015 г.) <W21530334> - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 1 ноября 2015 г. и 1 апреля 2016 г.

На основании абзаца одиннадцатого статьи 12 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», подпункта 4.34 пункта 4 и подпункта 5.1 пункта 5 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь», Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

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

иные положения настоящего постановления – с 1 апреля 2016 г.

Председатель

А.А.Гаев

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

СОГЛАСОВАНО
Министр жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Беларусь
А.А.Терехов
20.02.2015

СОГЛАСОВАНО
Министр финансов
Республики Беларусь
В.В.Амарин
03.03.2015

СОГЛАСОВАНО
Председатель Национального
статистического комитета
Республики Беларусь
И.В.Медведева
24.02.2015

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

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Витебского областного
исполнительного комитета
Н.Н.Шерстнев
23.02.2015

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

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Гродненского областного
исполнительного комитета
В.В.Кравцов
24.02.2015

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

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Могилевского областного
исполнительного комитета
В.В.Доманевский
23.02.2015

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

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь
24.03.2015 № 11

ИНСТРУКЦИЯ

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

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция определяет основания назначения, требования к проведению, порядок проведения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества, а также форму и содержание технических паспортов на объекты недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – технический паспорт).

2. Для целей настоящей Инструкции используются термины и их определения в значениях, установленных Жилищным кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 87, 2/882), а также следующие термины и их определения:

- 2.1. абрис – выполненный (заполненный) от руки схематический план земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, незавершенного законсервированного капитального строения (здания, сооружения), машино-места, на котором показываются контуры объекта недвижимого имущества и его конструктивных элементов, результаты измерений, названия и другие сведения, необходимые для составления точного плана объекта недвижимого имущества;
- 2.2. автомобильная дорога – комплексное сооружение, включающее земляное полотно, дорожные одежды, искусственные сооружения, наружное освещение, иные конструктивные элементы и устройства, необходимые для движения транспортных средств с установленными скоростями, нагрузками и габаритами;
- 2.3. антресоль – площадка внутри здания, опирающаяся на самостоятельные опоры или конструкции здания, предназначенная для размещения административных, бытовых и иных помещений или, при обосновании, инженерного оборудования;
- 2.4. балкон – огражденная наружная площадка, наполовину и более (площади) выступающая за пределы граничащих с ней наружных стен капитального строения (здания, сооружения) и открытая во внешнее пространство не менее чем с двух сторон, либо верхний или средний ярус в зрительном зале;
- 2.5. блок гаражей – капитальное строение (здание, сооружение), представляющее собой совокупность гаражей, имеющих общую стену или стены;
- 2.6. ведомость технических характеристик – документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния, сведения о составе, площади и других характеристиках, адресе (местонахождении) и другие данные об объекте недвижимого имущества, построенном с нарушением законодательства Республики Беларусь и (или) не принятом в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, а также составленный в иных случаях, установленных законодательством;
- 2.7. веранда – неотапливаемое, как правило, застекленное помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему и в зависимости от расположения его в жилом доме несущее в разное время года различные функции (столовая, гостиная, спальня, комната для домашних занятий и тому подобное);
- 2.8. вестибюль – помещение перед входом во внутренние части здания, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей;
- 2.9. водопроводная сеть (водопровод) – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для подачи воды к местам ее потребления;
- 2.10. вспомогательное помещение – помещение, расположенное внутри блокированного либо многоквартирного жилого дома вне квартир, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и другие помещения), а также помещения, расположенные в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), площадь которых не подлежит включению в нормируемую площадь здания (изолированного помещения);
- 2.11. газопровод – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для транспортирования горючих газов;
- 2.12. галерея – надземное или наземное, полностью или частично закрытое горизонтальное или наклонное протяженное капитальное строение (часть строения), соединяющее помещения строений, либо верхний ярус зрительного зала;
- 2.13. гараж – капитальное строение (здание, сооружение) или изолированное помещение, имеющее капитальные или перегородочные стены, перекрытия, кровлю, проемы, пол, смотровую яму, подвал (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала), предназначенное для хранения транспортных средств;
- 2.14. геокод – совокупность данных, идентифицирующих пространственное положение объекта в заданной системе координат;
- 2.15. дача – капитальное строение (здание), расположенное в дачном кооперативе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания;
- 2.16. дворовое сооружение – постройки вспомогательного назначения, хозяйственного назначения (элементы благоустройства территории, ограждения, ворота, колодцы, внутридворовые покрытия и тому подобные сооружения);
- 2.17. жилое здание специального назначения – здание, в котором располагаются специальные жилые помещения;
- 2.18. здание – строительная система, состоящая (по мере необходимости) из наземной и подземной частей, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;
- 2.19. имущественный комплекс – совокупность зданий, сооружений и используемого в технологическом и (или) производственном процессе оборудования, расположенных в границах предоставленных земельных участков;
- 2.20. индивидуальный изолированный гараж – изолированное помещение, расположенное в блоке гаражей, отделенное от других смежных частей блока гаражей перегородочными стенами (перегородками), перекрытиями, имеющее смотровую яму, подвал (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала), самостоятельный вход с территории общего пользования, предназначенное для хранения транспортных средств;
- 2.21. индивидуальный капитальный гараж – капитальное строение (здание), имеющее стены, перекрытия, кровлю, проемы, пол, смотровую яму, подвал (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала), предназначенное для хранения транспортных средств;
- 2.22. инженерная сеть – капитальное строение (сооружение), представляющее собой инженерно-строительный объект с технологическими устройствами, составляющими с ним единое целое или законченное функциональное единство, предназначенный для транспортирования жидкостей, газов, передачи энергии, сигнала, информации;
- 2.23. канализационная сеть (канализация) – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, каналов, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для транспортирования сточных вод;
- 2.24. кладовая – помещение хозяйственного назначения, предназначенное для хранения продуктов, материалов, инвентаря и тому подобного;
- 2.25. комплексное сооружение – капитальное строение, представляющее собой совокупность сооружений (зданий), имеющих технологическое, эксплуатационное и территориальное единство (автозаправочные станции, автомобильные стоянки и тому подобные сооружения);
- 2.26. коридор – проход, соединяющий отдельные части капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;
- 2.27. крыльцо (входная группа) – благоустроенная площадка, расположенная перед входом в здание на уровне, как правило, превышающем планировочную отметку земли, может иметь строительную конструкцию для защиты от атмосферных осадков (крышу, навес и тому подобное) и ступеньки;
- 2.28. крыша – верхняя ограждающая конструкция капитального строения (здания, сооружения), состоящая из несущей части и кровли;
- 2.29. кухня – отдельное помещение с плитой или печью для приготовления пищи;
- 2.30. лестница – конструктивный элемент капитального строения (здания, сооружения), предназначенный для перемещения по высоте, соединяющий этажи и состоящий из наклонных маршей, этажных (на одной отметке с этажом) и промежуточных (междуэтажных) лестничных площадок;
- 2.31. лестничная клетка – часть капитального строения (здания, сооружения), предназначенная для размещения лестницы и отделенная от других помещений строительными конструкциями;
- 2.32. лестничная площадка – площадка между лестничными пролетами. В качестве площадки может служить часть пола, примыкающего к лестничному маршу;
- 2.33. лестничный марш – наклонная часть лестницы, представляющая собой ряд ступеней, соединяющих лестничные площадки;
- 2.34. линейное сооружение – сооружение, представляющее собой протяженную наземную, надземную или подземную инженерно-строительную систему, предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида (железные и автомобильные дороги, магистральные трубопроводы, продуктопроводы, инженерные сети, каналы и тому подобное);
- 2.35. линия электропередачи – инженерная сеть, включающая в себя опоры, кабели (провода), иные конструктивные элементы и устройства, предназначенные для передачи электрической энергии на расстояние или для ее распределения;
- 2.36. линия электросвязи – инженерная сеть, представляющая собой комплекс линий передачи, физических цепей и линейно-кабельных сооружений электросвязи, предназначенных для передачи сигналов электросвязи;
- 2.37. лоджия – перекрытая и огражденная наружная площадка, более чем на половину (площади) заключенная в пределах граничащих с ней наружных стен здания и, как минимум, с одной стороны открытая во внешнее пространство;
- 2.38. магистральный трубопровод – единый имущественный, неделимый производственно-технологический комплекс, состоящий из подземных, подводных, наземных трубопроводов и других объектов, обеспечивающих безопасную транспортировку продукции от пункта ее приемки до пункта сдачи, передачи в другие трубопроводы, на иной вид транспорта или хранения;
- 2.39. мостовое сооружение (мост) – инженерное сооружение на дорогах, включающее пролетные строения и опоры, предназначенное для пропуска дороги над различными препятствиями: реками, ущельями, другими дорогами, – или на некоторой высоте над поверхностью земли;
- 2.40. навес – сооружение каркасного типа с вертикальными ограждающими конструкциями или без них, имеющее крышу для защиты от атмосферных осадков;
- 2.41. общежитие – жилое здание (его часть) либо изолированное жилое помещение, специально построенное или переоборудованное для проживания граждан на период их работы (службы), учебы, прохождения клинической ординатуры, спортивной подготовки;
- 2.42. освещение естественное – освещение помещений светом неба (прямым или отраженным), проникающим через световые проемы в наружных ограждающих конструкциях;
- 2.43. основание строения – массив грунта, иных специально подготовленных материалов, находящихся в силовом взаимодействии со строением или с подземной его частью;
- 2.44. основное строение – капитальное строение (здание, сооружение), для строительства и обслуживания которого предоставлен земельный участок.

По назначению, капитальности строения (здания, сооружения), архитектурным признакам основное строение является главенствующим на земельном участке;

- 2.45. отметка земли планировочная – уровень земли на границе откоса;
- 2.46. пандус – наклонная плоская коммуникационная конструкция, связывающая поверхности, расположенные на разных уровнях;
- 2.47. перегородка – вертикальная внутренняя ограждающая конструкция, разделяющая смежные помещения в капитальном строении (здании, сооружении). Перегородки бывают глухие и с проемами, полные и не доходящие до потолка (неполные). Перегородка не является несущим элементом в расчетной схеме здания, но должна выдерживать нагрузки собственного веса, ветра (сквозняков), навесного оборудования, температурных воздействий и так далее без потери ее общей устойчивости и без разрушения слоев внутреннего заполнения или элементов каркаса;
- 2.48. перекрытие – горизонтальная внутренняя ограждающая конструкция, разделяющая по высоте смежные помещения в капитальном строении (здании, сооружении). По назначению различают перекрытия подвальные, междуэтажные и чердачные;
- 2.49. погреб – полностью или частично заглубленное в землю сооружение для хранения пищевых продуктов, которое может быть отдельно стоящим или расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой, гаражом;
- 2.50. подполье – пространство для размещения технических или хозяйственных помещений, расположенное непосредственно под надземным или подземным этажом в нижней зоне здания;
- 2.51. пол – верхний или отделочный настил, укладываемый по несущей конструкции перекрытия или по грунту;
- 2.52. помещение – замкнутое пространство внутри капитального строения (здания, сооружения), имеющее определенное функциональное назначение, ограниченное строительными конструкциями и архитектурно-художественным оформлением;
- 2.53. помещение техническое – вспомогательное помещение, предназначенное для размещения и обслуживания инженерного оборудования капитального строения (электрощитовая, машинное отделение лифтов, тепловой пункт, насосная, мусороприемная камера и тому подобное);
- 2.54. проверка характеристик недвижимого имущества – 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 (далее – регистр);
- 2.55. производственно-технологический комплекс – неделимая совокупность подземных, подводных, наземных трубопроводов и других объектов, обеспечивающих безопасную транспортировку продукции от пункта ее приемки до пункта сдачи, передачи в другие трубопроводы, на иной вид транспорта или хранение;
- 2.56. пристройка – часть строения, расположенная вне первоначального контура его капитальных наружных стен, как правило, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним либо иной пристройкой одну (или более) общую капитальную стену;
- 2.57. прихожая (передняя) – часть квартиры (одноквартирного жилого дома), имеющая непосредственный выход во вспомогательные помещения жилого дома либо на придомовую территорию, улицу и тому подобное;
- 2.58. приямок – углубление, устраиваемое в какой-либо части здания или сооружения в целях обеспечения свободного доступа к конструкциям и устройствам здания или сооружения или улучшения пространственной связи их с окружающей средой;
- 2.59. раampa – сооружение, предназначенное для производства погрузочно-разгрузочных работ, одной стороной примыкающее к стене строения, другой располагающееся вдоль подъездного пути;
- 2.60. садовый домик – капитальное строение (здание), расположенное в садоводческом товариществе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания;
- 2.61. санитарный узел – санитарно-гигиеническое помещение, в котором размещаются ванна или душ, умывальник, унитаз, возможно биде и стиральная машина. Различают совмещенный санитарный узел, в котором санитарно-технические приборы размещаются в одном помещении;
- 2.62. секция жилого здания – часть здания, где входы в жилые помещения организованы из одной лестничной клетки непосредственно или через коридор, при этом в многосекционных жилых домах секции здания отделены друг от друга глухими стенами или перегородками;
- 2.63. система инсталляции – встраиваемая в стену конструкция, служащая, как правило, для монтажа подвесной сантехники (умывальников, биде, унитазов и тому подобного);
- 2.64. склад – здание, сооружение, помещение, оборудованные для хранения сырья, материалов, изделий и тому подобного;
- 2.65. смежные помещения – помещения, которые непосредственно примыкают друг к другу и имеют общие стены (перегородки) и (или) перекрытия;
- 2.66. смотровая яма – полностью или частично заглубленное в землю сооружение для осмотра и ремонта транспортных средств, которое может быть отдельно стоящим или расположенным в гараже;
- 2.67. сооружение – объемная, высотная, плоскостная, линейная или комбинированная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и иных потребительских функций. Сооружения подразделяются на объемные, высотные, плоскостные, линейные и комбинированные;
- 2.68. стена – конструктивный элемент капитального строения, выполняющий функции либо вертикальной ограждающей, либо вертикальной ограждающей и несущей конструкций. Стены подразделяются на наружные и внутренние. Стены, которые одновременно с выполнением ограждающих функций служат опорами для других конструктивных элементов капитального строения (перекрытий, крыш и других), являются несущими, или капитальными;
- 2.69. тамбур – проходное помещение, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в капитальное строение (здание, сооружение), лестничную клетку или другие помещения;
- 2.70. тепловая сеть – инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для передачи тепловой энергии;
- 2.71. терраса – открытая наружная площадка, предназначенная для отдыха, примыкающая к капитальному строению (зданию, сооружению), размещаемая над землей, как правило, в уровне пола первого этажа или второго и выше над нижерасположенным этажом. Терраса может иметь перголу или легкое покрытие, а также находиться под общей с капитальным строением крышей;
- 2.72. 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;
- 2.73. фасад – внешняя вертикальная поверхность капитального строения (здания, сооружения), образуемая наружной конструкцией, горизонтальными и вертикальными членениями, ритмом проемов (балконов, лоджий), архитектурными элементами, фактурой строительных и отделочных материалов, цветовым колоритом. В зависимости от типа строения и формы его плана, местоположения различают главный, боковой, дворовый фасады;
- 2.74. фонарь – специальная конструкция в покрытии здания, способная пропускать внутрь помещений лучистую энергию видимой части солнечного спектра и предназначенная для естественного освещения и аэрации. По назначению фонари классифицируют на световые, светоаэрационные и аэрационные;
- 2.75. фундамент – конструктивный элемент капитального строения (здания, сооружения), передающий нагрузку от капитального строения на основание;
- 2.76. хозяйственная постройка – капитальное строение (здание, сооружение), которое по отношению к основному строению имеет второстепенное значение на земельном участке и является принадлежностью основного строения. К хозяйственным постройкам относятся: сараи, бани, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые сооружения и иные подобные постройки;
- 2.77. холл – помещение, вид прихожей в квартире (одноквартирном жилом доме) или помещение обычно в общественных, административных зданиях, предназначенное для отдыха, ожидания;
- 2.78. чердак – пространство, заключенное между конструкцией крыши, перекрытием верхнего этажа здания и, как правило, наружными стенами. Чердак холодный – чердак, в котором утеплитель над верхним этажом расположен в пределах его перекрытия. Чердак теплый – чердак, в котором утеплитель расположен в пределах конструкции крыши над чердаком, при этом воздух, выходящий из вентиляционной системы здания и открыто проходящий через пространство чердака, используется в качестве дополнительного источника тепла для обогрева верхнего этажа в холодный период года;
- 2.79. эксплуатируемая кровля – специально оборудованная защитным слоем (рабочим настилом) кровля, рассчитанная на пребывание на ней людей, размещения оборудования, транспорта и тому подобное;
- 2.80. эркер – выходящая из основной плоскости фасада часть помещения, увеличивающая его пространство и улучшающая его освещенность и инсоляцию;
- 2.81. этажерка (в производственном здании) – каркасное многоярусное сооружение (без стен), свободно стоящее в здании или вне его и предназначенное для размещения и обслуживания технологического или другого оборудования;
- 2.82. этаж мансардный (мансарда) – этаж, расположенный в пространстве, образованном скатной крышей и, как правило, частью наружных стен, в котором помещения частично или полностью имеют наклонные потолки;
- 2.83. этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;
- 2.84. этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;
- 2.85. этаж технический – этаж, расположенный в нижней, верхней или в средней части здания, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Технический этаж, расположенный в уровне отметок подвального, цокольного или первого надземного этажа,

называется «техническое подполье», а при расположении в верхней части здания – «технический чердак»;

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

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

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

ГЛАВА 2

ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3. Техническая инвентаризация недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – техническая инвентаризация) и проверка характеристик недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – проверка характеристик) проводятся республиканской или территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее, если не предусмотрено иное, – организации по государственной регистрации) в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик (далее – объекты технической инвентаризации):

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

незавершенных законсервированных капитальных строений;

изолированных помещений, в том числе жилых;

машино-мест.

Объектом технической инвентаризации может также являться незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

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

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

здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации 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, то есть если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

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

Плоскостные сооружения, такие как площадки, автомобильные стоянки, открытые склады и тому подобное, формируются в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества в случае предоставления в организацию по государственной регистрации документов, подтверждающих предоставление земельного участка для строительства и (или) обслуживания такого плоскостного сооружения, либо разрешительной, проектной документации или документации по приемке в эксплуатацию объекта, подтверждающей строительство таких строений в качестве самостоятельных объектов.

5. 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.

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

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

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

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

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

8. Проверка характеристик объектов недвижимого имущества проводится только на основании материалов инвентарных дел, находящихся в территориальных организациях по государственной регистрации, осуществляющих деятельность по месту нахождения объектов недвижимого имущества, а в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории более чем одного регистрационного округа, и производственно-технологических комплексов – на основании материалов инвентарных дел, находящихся в республиканской организации по государственной регистрации.

В отношении объектов недвижимого имущества, образованных в результате раздела или слияния капитальных строений (зданий, сооружений) и изолированных помещений, вычленения изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения), техническая инвентаризация или проверка характеристик проводится в объеме, необходимом для формирования инвентарного дела и составления технического паспорта или ведомости технических характеристик на этот объект.

ГЛАВА 3

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫМ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК

9. Прием заказа на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ, производится сотрудником организации по государственной регистрации, уполномоченным на прием и рассмотрение заказов на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ.

10. 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 сведениям, указанным в части первой настоящего пункта, указываются:

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

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

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

11. В случае подачи заказа на выполнение работ кандидатом в правообладатели в этом заказе дополнительно к сведениям, указанным в пункте 10 настоящей Инструкции, заказчик 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.

12. 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.

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

разрешительную документацию на возведение или решение о разрешении на реконструкцию, выданные исполкомом, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, реконструкции объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства, а также садовых домиков;

проектную документацию либо откорректированную проектную документацию, если в проект в установленном законодательством порядке были внесены изменения, утвержденную в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, ремонта, реконструкции, реставрации объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства, а также садовых домиков;

акт приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, если созданный (образованный, измененный) в результате строительства (ремонта, реконструкции, реставрации) объект введен в эксплуатацию до проведения его технической инвентаризации или проверки характеристик, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, ремонта, реконструкции, реставрации объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства, а также садовых домиков;

акт консервации незавершенного капитального строения либо акт проверки осуществления консервации гражданином не завершенного строительства жилого дома, дачи, подписанный гражданином и председателем комиссии, создаваемой исполкомом, – при выполнении работ в отношении незавершенного законсервированного капитального строения;

справку гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива, подписанную его председателем и заверенную печатью, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена кооператива о соответствии размещения гаража проекту организации и застройки или выписку из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 123, 8/11310) (далее – единая классификация назначения объектов недвижимого имущества), – при выполнении работ в отношении эксплуатируемого гаража, расположенного в соответствующем гаражном или гаражно-потребительском кооперативе;

справку садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанную его председателем и заверенную 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 выписку из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества – при выполнении работ в отношении садового домика, расположенного в соответствующем садоводческом товариществе, либо эксплуатируемой дачи;

выписку из решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке – в случае подачи заказа на составление технического паспорта на объект недвижимого имущества, созданный или измененный в результате самовольного строительства;

выписку из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества – в случае проведения технической инвентаризации эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением садовых домиков или гаражей, расположенных в соответствующем садоводческом товариществе, гаражном кооперативе или гаражно-потребительском кооперативе (в случае наличия председателя гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива);

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

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

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

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

документ, определяющий порядок владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

14. 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);

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

разрешительную документацию на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, выданную исполкомом, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, капитального ремонта, реконструкции, реставрации объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства;

проектную документацию либо откорректированную проектную документацию, если в проект в установленном законодательством порядке были внесены изменения, утвержденную в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, капитального ремонта, реконструкции, реставрации объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства;

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

акт приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, если вновь созданный (измененный) в результате возведения, капитального ремонта, реконструкции, реставрации объект недвижимого имущества введен в эксплуатацию до проведения технической инвентаризации или проверки характеристик, – в случае проведения работ в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, капитального ремонта, реконструкции, реставрации объекта недвижимого имущества, за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства;

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

выписку из решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке – в случае подачи заказа на составление технического паспорта на объект недвижимого имущества, созданный или измененный в результате самовольного строительства;

выписку из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого строения по назначению в соответствии с единой классификацией объектов недвижимого имущества или справку, подписанную руководителем юридического лица, претендующего на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения, заверенную печатью этого юридического лица, или претендующим на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения индивидуальным предпринимателем и заверенную его печатью (при ее наличии), содержащую 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), – в случае проведения технической инвентаризации эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений);

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

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

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

справку о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества, подписанную руководителем и главным бухгалтером (бухгалтером либо иным лицом, осуществляющим в соответствии с законодательством ведение бухгалтерского учета) юридического лица, заверенную печатью юридического лица, либо подписанную руководителем и бухгалтером (иным лицом, осуществляющим в соответствии с законодательством ведение бухгалтерского учета) обособленного структурного подразделения юридического лица и заверенную его печатью, содержащую сведения о годе постройки объекта недвижимого имущества, либо заключение об оценке, составленное в соответствии с законодательством Республики Беларусь, – если заказчиком является юридическое лицо;

справку о стоимости объекта недвижимого имущества, подписанную индивидуальным предпринимателем, либо заключение об оценке, составленное в соответствии с законодательством Республики Беларусь, – если заказчиком является индивидуальный предприниматель;

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

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

документ, определяющий порядок владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности;

генеральный план участка из проектно-сметной документации (в случае если капитальное строение (здание, сооружение) является объектом реконструкции или нового строительства) – при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик элементов благоустройства территории, расположенных на земельном участке для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

16. Ответственность за достоверность сведений, указанных в представленных документах, несут лица, составившие и (или) представившие такие документы.

ГЛАВА 4

ОСНОВАНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК

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

18. Назначение регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик 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.

19. Проведение технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества предусматривает:

принятие уполномоченными лицами организации по государственной регистрации заказа на выполнение работ и документов, предусмотренных настоящей Инструкцией. 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;

сообщение 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 недвижимого имущества (далее – реестр

характеристик);

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

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

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

многоквартирные жилые дома, построенные по государственному заказу;

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

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

Для составления справки о технических характеристиках приватизируемого жилого помещения (квартиры, одноквартирного жилого дома), занимаемого несколькими нанимателями, в отношении этого жилого помещения должна быть проведена проверка его характеристик.

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

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

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

В случае подачи заказа на выполнение работ по проведению проверки характеристик арендуемой части капитального строения (здания, сооружения) обследованию подлежит только арендуемая часть капитального строения (здания, сооружения).

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

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

22. Проверка характеристик недвижимого имущества не проводится:

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

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

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

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

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

ГЛАВА 5

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

23. Организация по государственной регистрации отказывает в приеме документов, представленных для выполнения работ, если: заказ на выполнение работ и (или) документы, представленные для выполнения работ, поданы ненадлежащим лицом; представлены не все документы, указанные в пунктах 10, 12 и 14 настоящей Инструкции, необходимые для выполнения работ; содержание документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик, не согласуется между собой;

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

указанные в заказе на выполнение работ объекты недвижимого имущества подлежат технической инвентаризации или проверке характеристик в другой организации по государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 5 настоящей Инструкции.

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

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

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

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

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

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 роспись 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.

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

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

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

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);

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;

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;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Организация по государственной регистрации отказывает в составлении и выдаче справки о технических характеристиках приватизируемого жилого помещения (квартиры, многоквартирного жилого дома):

если в организации по государственной регистрации имеется информация о произведенных изменениях приватизируемой квартиры, многоквартирного жилого дома, не зарегистрированных в установленном порядке, либо в случае выявления при проведении проверки характеристик признаков самовольного строительства или несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества данным реестра характеристик;

если техническая инвентаризация приватизируемой квартиры не проводилась и (или) в отношении многоквартирного или блокированного жилого дома, в котором расположена приватизируемая квартира, отсутствуют сведения в регистре;

если занимаемая нанимателем либо собственником квартиры жилая комната, исходя из площади которой будет рассчитана доля в праве собственности на жилое помещение нанимателя либо собственника квартиры, представляет собой неизолированную жилую комнату.

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 роспись при личном обращении проинформировать заказчика об этом с указанием основания отказа, а также порядка обжалования отказа.

26. Лицо, подавшее заказ на выполнение работ, вправе отозвать или приостановить выполнение работ по своему заказу, уведомив об этом в письменной форме организацию по государственной регистрации, оплатив при этом фактически понесенные расходы организацией по государственной регистрации.

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

27. В отношении жилых домов (за исключением общежитий, жилых помещений социального пользования, строящихся (реконструируемых) сельскохозяйственными организациями жилых домов (квартир), реконструируемых этими организациями объектов под жилые помещения, предоставляемых в дальнейшем работникам этих организаций и организаций социально-культурной сферы на условиях договора найма служебного жилого помещения) 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.

Отсутствие у заказчика акта приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения не является основанием для отказа в проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества.

ГЛАВА 6 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ВЕДОМОСТЕЙ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

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

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

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;

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);

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;

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;

при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых многоквартирных или блокированных жилых домов, расположенных в сельских населенных пунктах, поставленных на учет в органах регистрации и технической инвентаризации или в сельских (поселковых) Советах до 8 сентября 1999 г., и непредставлении справки исполкома о фактической эксплуатации в качестве многоквартирного либо блокированного жилого дома и принадлежности физическому лицу капитального строения;

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);

при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик садовых домиков либо эксплуатируемых дач и непредставлении справки садового 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;

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

при обнаружении при технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества проектной документации и 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;

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);

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»;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

29. 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 решения другого органа, имеющего в соответствии с законодательством полномочия определять назначение объектов недвижимого имущества.

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

30. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик недвижимого имущества включает следующие виды работ:

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

В состав указанных видов работ включаются:

30.1. организационные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:
прием заказа на выполнение работ и соответствующих документов;
определение состава работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
определение предварительных объема, стоимости и срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
заключение договора на выполнение работ (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);
проверка поступления в организацию по государственной регистрации оплаты (аванса) или наступление иных условий для начала выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
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, сложной вещи и тому подобного);

30.2. подготовительные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:
определение состава специалистов по технической инвентаризации, выполняющих работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик (далее – исполнитель), и поручение им работы, проведение инструктажа (при необходимости);
истребование (запрос) непредставленных документов, необходимых для выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик (при необходимости);
изучение полученной и собранной документации, описывающей объекты недвижимого имущества (разрешительной документации, проектной документации, исполнительной документации, эксплуатационной документации, землеустроительной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта, иной документации), которая будет использована при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;

изучение документов и данных реестра характеристик на аналогичные объекты недвижимого имущества (при необходимости);
изучение документов и данных реестра характеристик на объект недвижимого имущества (при проведении его проверки характеристик);
составление графика выполнения работ (при необходимости);
получение топографических материалов, координат и кроки пунктов геодезической сети (при необходимости);
подготовку основы абриса(ов);
согласование с заказчиком времени проведения полевых работ;
оформление документов, необходимых для проведения полевых работ (при необходимости);
проверку приборов, инструментов и оборудования, используемых при полевых работах;
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 – технические документации);

определению необходимых видов графических приложений (планы, схемы и тому подобное), 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;

30.3. полевые работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:
проезд (выход) до места выполнения работ;
рекогносцировочный осмотр объекта недвижимого имущества и территории, используемой для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, в отношении которого проводится техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик (далее – территория объекта);
сверку соответствия объекта недвижимого имущества и территории объекта с материалами исполнительной топогеодезической съемки (при ее наличии);

сверку соответствия объекта недвижимого имущества технической документации на него (при проведении проверки характеристик);
составление абриса(ов) и проведение съемки территории объекта либо ее корректировки (при наличии соответствующей территории);
составление абриса(ов) и измерение объекта недвижимого имущества;
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 тому подобное, для сооружений – отдельное строение в составе сооружения либо его часть, отличающиеся от других частей по конструкции, материалам, времени постройки, архитектурно-планировочному решению, и принадлежностей с составлением соответствующих актов обследования по формам 1.1, 1.2, 1.3 и 1.4 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

фотографирование объекта недвижимого имущества и территории объекта;
визуальную сверку соответствия объекта недвижимого имущества его проектной документации (при ее наличии);
иные необходимые мероприятия и работы;

30.4. камеральные работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик включают:
присвоение, изменение, прекращение существования адреса объекта недвижимого имущества (при необходимости);
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;
окончательное определение состава объекта недвижимого имущества;
окончательное определение способа формирования объекта недвижимого имущества;
составление необходимых графических приложений (ситуационных, поэтажных планов и тому подобного);
составление необходимых вспомогательных приложений (планов хозяйственных построек, фотоприложений и тому подобного);
проведение необходимых расчетов (подсчет площадей, объемов, протяженностей, высот и иных характеристик, определение физического износа) и описаний в соответствующих формах инвентарного дела 1, 2 и 3, составляемых по формам согласно приложениям 2, 3, 4 и 5 к настоящей Инструкции;
отражение сведений о стоимости;
составление итогового технического документа по соответствующим формам согласно приложениям 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 16 к настоящей

Инструкции;

внесение информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик;
составление расчета стоимости выполненных работ (при необходимости);
формирование инвентарного дела;
формирование комплекта технической документации заказчика, подготовленного в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ, требованиями настоящей Инструкции и (или) иного законодательства;
подготовку технической документации для внутреннего контроля работ;
иные необходимые мероприятия и работы;

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

контроль выполненных работ исполнителем (самоконтроль);
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);

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

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

подписание технической документации, проставление необходимых штампов и отметок;

иные необходимые мероприятия и работы;

30.6. выдача итоговых технических документов (комплекта технической документации) заказчику или иному лицу осуществляется в соответствии с условиями заказа на выполнение работ или договора на выполнение работ.

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

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

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

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

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

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

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

34. При включении инженерных сооружений, хозяйственных построек, сооружений благоустройства в качестве принадлежностей здания или сооружения проверка характеристик такого здания или сооружения не проводится. При этом на здание или сооружение составляется новый технический паспорт на последнюю дату его обследования, в котором указываются включенные в его состав принадлежности. Данная норма не распространяется на многоквартирные, блокированные жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах и объекты недвижимого имущества, техническая инвентаризация которых проводилась до 8 мая 2003 г.

35. Адрес объекта недвижимого имущества присваивается (изменяется, прекращает существование) в порядке, предусмотренном Инструкцией о порядке ведения адресной системы, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 12.10.2012, 8/26459).

Местонахождение линейного сооружения определяется (изменяется, прекращает существование) в порядке, установленном Инструкцией о порядке ведения адресной системы для объекта недвижимого имущества, за исключением требований по присвоению номера строения (изолированного помещения), его индекса и номера корпуса, а также почтового индекса и геокода.

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

Течение установленного срока выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, иных работ, определенных настоящей главой, начинается на следующий рабочий день 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 в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции.

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

Размер составного объекта определяется по формуле

$$P = П + Л + О / 3 + В \times 15,$$

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.

37. Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов недвижимого имущества площадью до 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений площадью до 1500 кв. м, а также линейных сооружений протяженностью до 1500 м, объемных сооружений объемом до 5000 куб. м, высотных сооружений высотой до 100 м, составных объектов размером до 1500 ед., предоставление сведений из реестра характеристик (за исключением специальной информации), установление гибели (уничтожения) зданий, изолированных помещений и иных объектов недвижимого имущества, предоставление сведений и документов из реестра характеристик, внесение исправлений в документы реестра характеристик на основании осуществленной проверки характеристик, составление итоговых технических документов без проведения проверки характеристик, за исключением составления справок о технических характеристиках приватизируемых квартир, осуществляются в срок не более пятнадцати рабочих дней.

Выполнение указанных работ по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ осуществляется в срок не более трех рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – в срок не более пяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов технической инвентаризации, площадь которых превышает 1500 кв. м, в том числе площадных сооружений площадью свыше 1500 кв. м, а также линейных сооружений протяженностью свыше 1500 м, объемных сооружений объемом свыше 5000 куб. м, высотных сооружений высотой свыше 100 м, составных объектов размером свыше 1500 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 объектов, указанных в части третьей настоящего пункта, по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ составляет не более десяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – не более двадцати рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация многоквартирных жилых домов с составлением итоговых технических документов на них осуществляется в срок не более тридцати календарных дней.

В случае если работы по технической инвентаризации вновь построенного многоквартирного жилого дома (за исключением многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу) были проведены ранее, то при обращении заказчика в организацию по государственной регистрации после приема такого дома в эксплуатацию технический паспорт на указанный жилой дом составляется в срок не более двух календарных дней. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

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.

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

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

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

в графе 2 «Площадь, га» – площадь земельного участка в гектарах с точностью до десятичных.

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

Категория и наименование административно-территориальных и территориальных единиц указываются на русском языке в соответствии с данными единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, порядок ведения которого установлен Инструкцией о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 января 2010 г. № 10 «О некоторых вопросах ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 81, 8/22065).

Наименования элементов улично-дорожной сети указываются на русском языке в соответствии с данными реестра наименований улиц и дорог, порядок ведения которого определен Инструкцией о ведении реестра наименований улиц и дорог, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 июня 2004 г. № 29 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 106, 8/11168).

ГЛАВА 8 НАЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

39. 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;

решения исполкома об изменении назначения объекта недвижимого имущества – в случае если не требуется проведения строительно-монтажных работ;

решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества – в случае проведения технической инвентаризации эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений);

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), – в случае проведения технической инвентаризации эксплуатируемого капитального строения;

разрешительной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, выданной исполкомом;

проектной документации, утвержденной в установленном порядке, либо откорректированной проектной документации, если в проект в установленном законодательством порядке были внесены изменения;

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

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

справки садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанной его председателем 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;

свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на садовый домик, совместно нажитый супругами в период брака, выданных в соответствии с постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2010 г. № 129/80 «О некоторых вопросах подтверждения права собственности на садовые домики, гаражи» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 7, 8/23154);

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;

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

сведений регистра.

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

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

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

Если при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик были выявлены несоответствия фактического назначения объекта недвижимого имущества назначению, отраженному в представленных в соответствии с пунктом 39 настоящей Инструкции документах 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 в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции.

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

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

42. Исключен.

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

44. Наименование объекта недвижимого имущества в технической документации указывается в соответствии с проектной, исполнительной, эксплуатационной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию объекта, с данными бухгалтерского учета и отчетности юридических лиц, которым принадлежит соответствующий объект недвижимого имущества, решениями исполкомов либо решениями правообладателей, в том числе и в случае изменения наименования объекта недвижимого имущества, при условии, что такое наименование не будет противоречить назначению этого объекта (за исключением случаев, приведенных в пункте 42 настоящей Инструкции).

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».

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

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

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

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

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

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

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

Если при проведении проверки характеристик ранее зарегистрированного в соответствии с законодательством объекта недвижимого имущества выявлены расхождения наименования помещений с требованиями действующего на момент проверки характеристик законодательства (например, площади жилых комнат менее установленных строительными нормами Республики Беларусь «Жилые здания» СНБ 3.02.04-03, утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26 августа 2003 г. № 165 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве» (далее – СНБ 3.02.04-03), отсутствует естественное освещение в жилой комнате и тому подобное), то в составленной по результатам проверки характеристик технической документации указываются наименования помещений на основании ранее составленной технической документации.

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

В случае если вспомогательные помещения предназначены для обслуживания разных по назначению помещений, то такие вспомогательные помещения выносятся в отдельные графы форм инвентарного дела.

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

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

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

ГЛАВА 9

ТОЧНОСТЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК. ПРАВИЛА ОКРУГЛЕНИЯ

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

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

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

для конструкций, элементов и систем – 10 %;

для объекта в целом – 5 %.

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

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

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

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

для немасштабных 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.

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

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

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

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

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

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

54. При округлении чисел, ранее определенных с большим количеством десятичных знаков (например, площадь помещений до 0,01 кв. м), в целях

обеспечения соответствующего итогового результата допускается применять чередующееся округление – округление происходит в меньшую или большую сторону поочередно, например $9,45 \rightarrow 9,5$, $9,55 \rightarrow 9,5$.

ГЛАВА 10 УКАЗАНИЕ ВРЕМЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

55. Год постройки, дата приемки в эксплуатацию, год реконструкции, год реставрации, год капитального ремонта, дата консервации в технической документации указываются в годах в цифровом формате «ГТГГ», например 2012. При необходимости в технической документации могут указываться даты в цифровом формате «ДД.ММ.ГТГГ», например 14.02.2012 либо месяц и год в цифровом формате «ММ.ГТГГ», например 02.2012.

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

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

57. Датой приемки в эксплуатацию объекта считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию. Дата приемки в эксплуатацию объекта указывается в технической документации на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, решения (приказа, постановления, распоряжения) лица (органа), назначившего комиссию об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию, решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации.

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

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

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

59. Год реконструкции определяется на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, 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 реконструкций объекта указывается год последней реконструкции. В случае проведения нескольких реконструкций в отношении разных частей объекта технической инвентаризации или его составных элементов при их описании указываются все известные годы реконструкции.

60. Год реставрации определяется на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, 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.

61. Год капитального ремонта определяется на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, 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.

62. 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.

63. При отсутствии сведений о временных характеристиках в соответствующих графах (строках) технической документации указывается: «Нет сведений» либо проставляется прочерк.

ГЛАВА 11 ОБЩИЙ ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

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

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

66. поэтажные планы капитальных строений (зданий, сооружений), их частей 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. При составлении итогового технического документа, форм инвентарных дел используются обе страницы листа. При составлении иных материалов и приложений допускается использование двух страниц листа.

67. Итоговый технический документ и приложения к нему составляются в двух экземплярах: один выдается заказчику, другой экземпляр 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, за исключением случаев, приведенных в пункте 70 настоящей Инструкции.

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. Например, в случае составления по волеизъявлению заказчика технического паспорта на объект недвижимого имущества без проведения проверки его характеристик при невозможности определения в настоящее время общей площади квартиры по СНБ 3.02.04-03 (далее – общая площадь квартиры по СНБ) составление технического паспорта на эту квартиру осуществляется без указания такой площади, но с отражением в строке «Примечания» технического паспорта информации о том, что определение общей площади квартиры по СНБ на дату технической инвентаризации и (или) проверки характеристик не проводилось.

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

68. По заказу на выполнение работ, подписанному несколькими заказчиками, экземпляр итогового технического документа и приложений к нему может выдаваться каждому из заказчиков, если необходимость этого указана в заказе на выполнение работ или договоре на выполнение работ.

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.

69. 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».

70. Приложения больших форматов (более А2) к итоговому техническому документу допускается не подшивать.

Техническую документацию большого объема (более 200 листов формата А4) при необходимости допускается разбивать на отдельные тома.

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

72. 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.

Приложения размером более А4 должны быть сложены до размера А4 и прошиты, за исключением случаев, определенных пунктом 70 настоящей Инструкции.

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

73. Все надписи на графических приложениях должны быть выполнены одним шрифтом.

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

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

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

При наличии на земельном участке двух или более основных строений в начале литер 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.

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

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

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

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

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

- составные элементы сооружения первого уровня (основные составные элементы);
- составные элементы сооружения второго уровня и последующих уровней.

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

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

В качестве составных элементов сооружения третьего и последующих уровней определяются составные элементы, входящие в состав составных элементов сооружения второго и последующих уровней.

Обобщенное описание нескольких составных элементов сооружения не допускается.

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

Обязательной литерации подлежат только составные элементы сооружения первого уровня.

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

Не допускается присвоение одного литеры различным составным элементам сооружения.

В случае включения в состав сооружения здания его литерация осуществляется в порядке, предусмотренном настоящей Инструкцией для зданий. Литерация незавершенных строений осуществляется в соответствии с настоящим пунктом.

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

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

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

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

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

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

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

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

77. Ведение реестра характеристик осуществляют организации по государственной регистрации.

Республиканская организация по государственной регистрации осуществляет:

- организационно-методологическое сопровождение создания и ведения реестра характеристик;
- программно-техническое сопровождение реестра характеристик;

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

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

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

78.1. база данных реестра характеристик включает информацию о характеристиках объектов недвижимого имущества, содержащихся в итоговых технических документах;

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

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

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

79. Первоначальное формирование базы данных реестра характеристик осуществляется путем ввода данных на основании инвентарных дел и (или) конвертации ранее созданных баз данных в базу данных реестра. 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.

80. Текущее обновление базы данных реестра характеристик осуществляется путем внесения информации о характеристиках объектов недвижимого имущества на основании результатов проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

81. Сведения и документы из реестра характеристик предоставляются в виде выписок из реестра характеристик, 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).

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

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

84. Выписка из реестра характеристик составляется по той же форме, что и технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества с заменой в документе наименования «Технический паспорт» наименованием «Выписка из реестра характеристик недвижимого имущества», к выписке прилагаются приложения, предусмотренные настоящей Инструкцией при составлении технического паспорта на соответствующий объект недвижимого имущества. Выписка содержит сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества на дату его последней технической инвентаризации и (или) проверки характеристик.

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.

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

правообладателю объекта недвижимого имущества;
лицу, которому права на объект недвижимого имущества переходят в порядке универсального правопреемства;
кандидату в правообладателя 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.

86. 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.

87. Если технический паспорт или ведомость технических характеристик были составлены по ранее действовавшим формам, или погашены, или на момент подачи заказа об изготовлении дубликата технического паспорта в соответствии с действующим законодательством имеются основания для отказа в составлении технического паспорта, то дубликаты таких документов не составляются. Правообладателю может быть выдан соответственно технический паспорт или ведомость технических характеристик по действующей форме без проведения проверки характеристик, по состоянию на дату проведения последней его технической инвентаризации и (или) проверки характеристик.

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

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

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

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

90. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Аннулирование документов реестра характеристик осуществляется в случаях признания документов недействительными.

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

на основании вступившего в законную силу судебного постановления;
по решению руководителя организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения (в отношении ошибки, допущенной таким обособленным структурным подразделением) на основании:
докладной записки исполнителя или руководителя структурного подразделения организации по государственной регистрации, ее обособленного структурного подразделения (в отношении ошибки, допущенной таким обособленным структурным подразделением);
уведомления (докладной записки, письма и тому подобного) регистратора;
результатов внутренней проверки правильности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
результатов проверки правильности выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик Республиканской комиссией по управлению качеством выполнения работ по технической инвентаризации недвижимого имущества, или республиканской организацией по государственной регистрации, или Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь;
обоснованного обращения лица, имеющего право на подачу заказа на проведение работ в соответствии с настоящей Инструкцией;
обращения лица, предоставившего документы (сведения, материалы), содержащие ошибочные сведения, впоследствии указанные в документах реестра характеристик;
обоснованного обращения государственного органа либо иного заинтересованного лица.

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

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

Исправление ошибок и направление соответствующего уведомления инициатору исправления ошибки и (или) правообладателю объекта недвижимого имущества осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения руководителем организации по государственной

регистрации либо ее обособленного структурного подразделения или поступления в организацию по государственной регистрации вступившего в законную силу судебного постановления, а в случае направления организацией по государственной регистрации запроса в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества – в течение одного месяца.

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

98. Внесение изменений в документы реестра характеристик осуществляется только при проведении проверки характеристик объекта недвижимого имущества (его части) в порядке, установленном настоящей главой, главами 2, 4 и 23 настоящей Инструкции.

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

Аннулирование документов реестра характеристик осуществляется 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».

100. В формах инвентарных дел на нежилые здания, нежилые изолированные помещения, многоквартирные жилые дома, общежития, здания жилые специального назначения, составленных начиная с 10 ноября 2004 г., при проведении проверки характеристик части здания или изолированного помещения, занимающей менее половины общей площади этого объекта, допускается зачеркивать (подчеркивать) изменившиеся значения красным цветом с приложением отдельных листов форм инвентарных дел, составленных в соответствии с требованиями настоящей Инструкции, которые содержат новые данные по обследованной части, а также изменившиеся итоговые значения.

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

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

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

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

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

ГЛАВА 14 ПОЛЕВЫЕ РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК

104. Общий порядок проведения полевых работ:

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

В состав полевых работ включаются:

рекогносцировочный осмотр территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);
составление абрисов территории объекта (при ее наличии) и объекта технической инвентаризации;
съемка территории объекта (при ее наличии) и измерения объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);
определение этажности объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;
обследование технического состояния объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);
фотографирование территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии);

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

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

104.3. обследованию, измерению, съемке (при необходимости) и фотографированию в соответствии с пунктом 117 настоящей Инструкции подлежат объекты технической инвентаризации, их составные элементы и принадлежности (при их наличии), в том числе основные строения, их пристройки (надстройки и тому подобное), строения, крыльца, пандусы, прямые, наружные металлические лестницы и тому подобное; хозяйственные постройки с их пристройками, надстройками и тому подобное, 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 (в составе, указанном в части первой настоящего подпункта). Территория объекта, объект технической инвентаризации должны быть очищены от мусора, снега и иных загрязнений, препятствующих проведению полевых работ.

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

104.4. 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.

Техническая инвентаризация хозяйственных построек, расположенных за пределами предоставленного земельного участка, может быть проведена после принятия исполкомом решения о предоставлении соответствующего земельного участка либо по волеизъявлению заказчика с последующим составлением ведомости технических характеристик на соответствующий объект недвижимого имущества.

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

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

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

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

В случае расположения на одном земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного (блокированного) жилого дома, двух и более многоквартирных (блокированных) жилых домов заказчику составляется и выдается одна ведомость технических характеристик для представления в исполком для принятия соответствующего решения с указанием в нем сведений обо всех расположенных на соответствующем земельном участке жилых домах;

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

- линейных измерений (линейных засечек, перпендикуляров, створов и так далее);
- тахеометрической съемки;
- спутниковых координатных определений;
- нивелирования;
- иными способами;

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

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

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

- расположения их в недоступных для проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик местах (под землей при отсутствии наземных элементов, в болотах, в густом лесу, зарослях и тому подобное);
- нарушения техники безопасности проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик;
- нарушения технологических процессов, препятствующих проведению работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, остановка которых не допускается.

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

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

104.9. в случае отсутствия документации, приведенной в подпункте 104.7 настоящего пункта, в отношении недоступных элементов и конструкций при указании информации со слов заказчика или его представителя в материалах полевых работ (абрисах, актах и тому подобном) проставляется отметка (указывается) «Указано со слов заказчика», указываются его инициалы и фамилия и им проставляется собственноручно подпись, при этом заказчик – юридическое лицо в течение трех рабочих дней с момента обследования (если более длительный срок не установлен организацией по государственной регистрации) должен предоставить письмо о характеристиках недоступных элементов и конструкций за подписью уполномоченного представителя юридического лица;

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

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

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

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

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

105. Особенности проведения полевых работ для сооружений следующие:

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

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

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

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

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

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

106. Рекогносцировочный осмотр территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных элементов и принадлежностей (при их наличии) при выполнении полевых работ включает следующие работы:

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

107. При составлении абриса следует соблюдать следующие нормы:

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

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

облегчения ведения и чтения абриса;

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

107.4. для территории объекта, объекта технической инвентаризации и этажей объекта технической инвентаризации составляются отдельные абрисы. При измерении многоэтажных зданий абрис составляется на каждый этаж начиная с первого наземного. На территорию объекта, здание, сооружение, этаж и тому подобное может быть несколько листов абриса. В абрисе указываются литер, наименование объекта технической инвентаризации, его адрес (местонахождение), часть объекта технической инвентаризации либо территории объекта, в отношении которой составляется абрис (этаж, секция и тому подобное), даты съемки и проверки, а также проставляются подписи, фамилии и инициалы исполнителя и начальника структурного подразделения;

107.5. 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);

107.6. при составлении абриса необходимо соблюдать следующие требования:

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

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

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

результаты измерений в абрисе указываются в тех местах, где они определялись. Необходимо, чтобы надписи не располагались слишком близко к линиям (точкам), но вместе с тем чтобы было совершенно ясно, к какой линии или точке относится написанное число;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

108. Общие требования к съемочному обоснованию:

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

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

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

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

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

109. Съемка территории объекта:

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

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

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

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

110. Измерение зданий проводится с соблюдением следующих норм:

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

110.2. в отношении жилых домов (за исключением общежитий, жилых помещений социального пользования, строящихся (реконструируемых) сельскохозяйственными организациями жилых домов (квартир), реконструируемых этими организациями объектов под жилые помещения, предоставляемых в дальнейшем работникам этих организаций и организаций социально-культурной сферы на условиях договора найма служебного жилого помещения) 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;

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

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

110.5. 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;

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

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

110.8. каждое здание измеряется по своему периметру по плоскости наружных конструкций строения со снятием всех необходимых размеров для определения наружной площади строения и объема строения. В тех местах, где непосредственные измерения по периметру стен невозможны (пристройки,

примыкающие строения и тому подобное), длина стены может быть определена путем суммирования соответствующих внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок;

110.9. наружные части строения (выступы, пилястры, ниши, углубления и тому подобное) толщиной до 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

111. Измерение помещений проводится со следующими особенностями:

111.1. при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик подвалов, подполий, технических этажей и технических чердаков высотой менее 1,80 м до низа выступающих конструкций помещений 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;

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

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

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

все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и тому подобные элементы размером более 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 производятся по панелям и облицовке, дополнительно при наличии возможности измеряется толщина обшивки или облицовки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

112. Особенности измерения машино-мест заключаются в следующем:

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

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

112.3. измерение машино-мест производится по полу.

113. Измерение сооружений проводится со следующими особенностями:

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

113.2. размеры, определяемые в метрах, измеряются и записываются с точностью до 0,01 м (1 см).

Размеры, определяемые в миллиметрах, измеряются и записываются с точностью до 10 мм (1 см).

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

113.3. наружные части сооружения толщиной до 0,10 м и шириной до 0,50 м не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные части сооружения измеряются и наносятся на абрис;

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

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

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

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

113.5. порядок определения основных размеров трубопровода:

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

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

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

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

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

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

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

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

113.7. порядок определения основных размеров кабеля:

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

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

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

113.8. порядок определения основных размеров провода:

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

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

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

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

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

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

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

длина бордюра определяется как сумма длин отдельных участков бордюра;

113.11. порядок определения основных размеров ограждения (забора):

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

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

113.12. порядок определения основных размеров железнодорожного пути:

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

113.13. порядок определения основных размеров мостового сооружения:

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

ширина моста определяется расстоянием между наружными габаритами ограждения моста;

113.14. порядок определения основных размеров водопропускной трубы:

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

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

113.15. порядок определения основных размеров подпорной стены:

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

высота определяется от уровня земли до верха подпорной стены;

113.16. порядок определения основных размеров автомобильной дороги:

длина проезжей части определяется расстоянием, измеренным между конечными точками;

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

ширина дорожного покрытия определяется расстоянием, измеренным между кромками дорожного покрытия;

113.17. порядок определения основных размеров лестницы, входной группы:

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

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

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

внутренние размеры определяются измерением расстояния между внутренними поверхностями сооружения;

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

наружные размеры определяются измерением расстояния наружных поверхностей сооружения;

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

114. Этажность объектов технической инвентаризации определяется следующим образом:

114.1. этажность объекта технической инвентаризации определяется количеством всех надземных этажей, в число которых входят технический, мансардный и 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;

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

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

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

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

115. Обследование зданий заключается в следующем:

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

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

115.3. техническое описание, описание технического состояния и признаков износа осуществляется в актах обследования по форме согласно приложению 1 к настоящей Инструкции. 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 технического кодекса установившейся практики 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);

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

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

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

фундамент – материал фундамента;

стены наружные – материал стен;

стены внутренние – материал стен;

перегородки – материал перегородок;

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

крыша (кровля) – материал кровли;

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

окна – материал оконного блока;

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

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

отопление – вид системы отопления;

холодное водоснабжение – вид системы холодного водоснабжения;

канализация – вид системы канализации;

электроснабжение – вид системы электроснабжения;

газоснабжение – вид газоснабжения;

горячее водоснабжение – вид системы горячего водоснабжения;

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

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

вентиляция – вид системы вентиляции;

мусоропровод – наличие в строении мусоропровода;

лифты – наличие 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 не описанные конструктивные элементы. Указывается перечисление видов прочих работ, например пандус, балконы.

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

Описание основных строений (зданий) и изолированных помещений (при их отдельном обследовании) осуществляется в акте обследования по форме 1.1 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

115.7. 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 составляется прочерк (например, характеристики фундамента определяются и указываются только для изолированных помещений, расположенных в первом надземном или подземных этажах; крыши (кровли) – для расположенных в верхнем этаже здания и тому подобное).

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 м х 6,00 м;

115.8. 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 не описанные конструктивные элементы. Указывается перечисление видов прочих работ, например пандус, балконы.

Описание технического состояния пристроек, хозяйственных построек (зданий), садовых домиков, дач осуществляется в акте обследования по форме 1.2 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

115.9. техническое описание и описание технического состояния индивидуальных гаражей осуществляется в акте обследования гаража по форме 1.4 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции с учетом следующих особенностей:

смотровая яма – определяются глубина и материал стен смотровой ямы;

подвальный этаж – определяются литер, материал стен подвального этажа;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

центральным отоплением – независимо от источника снабжения теплом: от своей домовой котельной, групповой (квартальной), объединенной и районной котельных, от теплоэлектроцентрали (ТЭЦ), а также установки автоматического газового водонагревателя (АГВ);

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

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

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

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

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

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

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

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

115.13. при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, предшествующей составлению проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений), а также при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), в которых расположены изолированные помещения, на абрисе по каждому помещению определяется и указывается краткая информация о материале покрытия пола, при отсутствии покрытия – основания, а также внутренней отделке и конструктивных особенностях помещения;

115.14. обследование сооружений осуществляется путем визуального осмотра с целью составления технического описания их составных и конструктивных элементов, а также описания технического состояния и признаков износа;

115.15. обследованию подлежат расположенные на территории объекта и (или) входящие в состав сооружения строения, в том числе дворовые сооружения, инженерные сети, сооружения благоустройства, а также объекты незавершенного строительства.

Некапитальные, переносные, временные строения не обследуются.

Если сооружение, конструктивный (составной) элемент является подземным (скрытым), то техническое состояние определяется на основании состояния их видимых (доступных) частей;

115.16. техническое описание, описание технического состояния и признаков износа сооружений, их элементов осуществляется в абрисах и акте обследования по форме 1.3 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции. Вся информация указывается в ясных, кратких и технически правильных формулировках, не допускающих различных толкований, допускается применение принятых сокращений;

115.17. при описании технических характеристик допускается использовать сведения проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта, технической документации на аналогичные сооружения в случае их фактического соответствия;

115.18. работы по обследованию сооружений могут осуществляться одновременно со съемкой и измерением или в другое время исходя из условий работы.

116. Особенности полевых работ в отношении инженерных сетей:

116.1. при съемке и измерении инженерных сетей способами геометрических измерений в обязательном порядке дополнительно производятся измерения расстояний между характерными точками (колодцами, камерами, опорами, точками поворота, подъёмов и спусков и тому подобным);

116.2. при съемке и измерении инженерных сетей определяются:

по всем сетям: футляры, защитные кожухи, каналы, тоннели, коллекторы и иные конструкции сети, горизонтальные и вертикальные повороты трассы, иные сведения, отражающие особенности конкретной сети;

по водопроводной сети: трасса трубопровода, центры люков, колодцы, камеры, водозаборные и питьевые колонки, пожарные гидранты и поливочные краны, опоры, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по газопроводу: трасса трубопровода, места выходов на поверхность, центры люков, крышек коверов, колодцы, камеры, опоры, газорегуляторные пункты, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по канализационной сети: трасса трубопровода, центры люков, колодцы, камеры, решетки дождеприемников, аварийные выпуски, опоры, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по тепловой сети: трасса трубопровода, центры люков, колодцы, камеры, опоры, компенсаторы, габариты каналов, места выходов на поверхность, диаметр и глубина прокладки трубопровода, иные элементы, включенные в состав сети;

по линии электропередачи: трасса сети, центры люков, колодцы, камеры, опоры, глубины залегания кабелей, иные элементы, включенные в состав сети;

по линии электросвязи: трасса сети, центры люков, колодцы, камеры, опоры, распределительные шкафы, глубины залегания кабелей, иные элементы, включенные в состав сети;

116.3. съемка и измерения подземных инженерных сетей, не имеющих наземных (надземных) элементов (опознавательных знаков), в закрытых траншеях без следа трассы осуществляются с использованием приборов поиска подземных инженерных сетей и (или) посредством вскрытия этих сетей траншеями и шурфами.

Вскрытие подземных прокладок для съемки и обследования является крайней мерой и производится при невозможности определения сетей другими методами. Проходка шурфов и вскрытие траншей производится силами заказчика или эксплуатирующей организацией. Места закладки траншей и шурфов намечаются после тщательного изучения имеющихся материалов по подземным сетям и опроса технического персонала, их обслуживающего. Места шурфовки определяются исполнителем работ совместно с представителем эксплуатирующей организации. Шурфование на кабельных сетях не

производится.

117. При выполнении полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик проводится фотографирование территории объекта и объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей, их конструктивных элементов и конструкций (при необходимости) как подтверждение их фактического состояния.

Обязательному фотографированию подлежат:

общий вид территории объекта;
главный фасад объекта технической инвентаризации. При необходимости могут быть сфотографированы боковой, дворовой фасады, составные элементы и принадлежности объекта технической инвентаризации, а также его помещения;
выявленные изменения объекта технической инвентаризации по отношению к проектной документации либо данным реестра характеристик, подлежащие выявлению при проведении проверки характеристик, в том числе признаки самовольного строительства;
конструктивные особенности объекта технической инвентаризации, его составных элементов и (или) принадлежностей (при необходимости).
Необходимость дополнительного фотографирования иных элементов и ситуаций определяется исполнителем исходя из условий работ.
Фотографии должны иметь четкое цветное изображение (в электронном виде).

Отказ заказчика в разрешении на фотографирование является необеспечением доступа на объект технической инвентаризации (за исключением режимных объектов, особо режимных).

118. Фотографии хранятся в реестре характеристик на электронном носителе.

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.

119. 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.

ГЛАВА 15 ФОРМЫ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА

120. Техническое описание объектов технической инвентаризации, их конструктивных элементов и инженерного оборудования, подсчет и определение площадей, объемов, длин, протяженностей, высот и иных размерных характеристик, расчет и определение физического износа, подсчет количественных характеристик, определение сведений о стоимости и иных характеристик, необходимых для составления итоговых технических документов, осуществляются в соответствующих формах инвентарного дела 1, 2 и 3 согласно приложениям 2, 3 и 4 к настоящей Инструкции, а также при необходимости в иных формах, которые помещаются в инвентарное дело.

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

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

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

124. Формы инвентарного дела на бумажном носителе распечатываются с двух сторон одного листа. Головная часть форм инвентарного дела размещается только на первой странице формы. Реквизиты «Составил», «Проверил», «Отметки» и «Примечание» помещаются только на последней странице формы инвентарного дела. На каждой странице форм инвентарного дела проставляется подпись исполнителя. Если таблица формы инвентарного дела размещается на нескольких страницах, то на второй и последующих страницах таблицы в головной части таблицы допускается указывать только номера граф без их наименования.

125. Заполнение формы 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции возможно следующими способами:

в порядке заполнения раздела 2 технического паспорта на сооружение, установленном настоящей Инструкцией;
формированием отдельных таблиц для различных составных (конструктивных) элементов и (или) их групп с разбивкой графы 4 на необходимые подграфы. При этом состав характеристик в таблицах на различные элементы (их группы) может варьироваться.

Например, для сооружения водопроводной сети могут быть определены три группы конструктивных элементов: трубопроводы, колодцы, трубопроводная арматура. Для таблицы по трубопроводам в графе 4 вводятся подграфы 4.1–4.9: «Материал», «Диаметр, мм», «Количество в линии, шт.», «Протяженность, м», «Длина, м», «Глубина прокладки минимальная, м», «Глубина прокладки максимальная, м», «Год прокладки», «Износ, %».

ГЛАВА 16 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

126. Под физическим износом конструктивного элемента и капитального строения (здания, сооружения) в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости.

Определение физического износа капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов производится в соответствующей форме 2 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции.

При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений) акт определения физического износа не составляется.

127. Физический износ не определяется в отношении следующих объектов:

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

128. Физический износ капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик может определяться следующими методами:

оценки признаков физического износа;
оценки состояния;
нормативного износа.

Метод оценки признаков физического износа применяется для определения физического износа строений и их конструктивных элементов, в отношении которых ТКП 45-1.04-119-2008 установлены признаки физического износа конструктивных элементов.

Метод нормативного износа применяется для определения физического износа сооружений и их составных элементов при наличии одного из следующих оснований:

невозможность определения удельного веса конструктивных элементов;
отсутствие признаков физического износа, установленных нормативными актами Республики Беларусь;
невозможность обследования сооружения вследствие его расположения в недоступных для обследования местах (под землей и тому подобное).

Метод оценки состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и тому подобному), составному элементу, принадлежности, без учета удельного веса конструктивных элементов при наличии одного из следующих оснований:

невозможность определения удельного веса конструктивных элементов;
отсутствие нормативных сроков службы строения;
отсутствие установленных признаков физического износа строения;
превышение физического износа строения, находящегося в рабочем состоянии, определенного методом нормативного износа, 80 %.

129. Допускается следующая степень округления величины физического износа:

для отдельных участков конструктивного элемента – до 10 %;
для конструктивного элемента в целом – до 5 %;
для здания в целом – до 1 %.

130. Удельный вес конструктивных элементов типовых строений принимают по укрупненным показателям стоимости восстановления: для многоквартирных, 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 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 122, 5/25213), 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

$$L_i = C_i / C_k,$$

где L_i – удельный вес конструктивного элемента;

C_i – стоимость (размер) конструктивного элемента;

C_k – стоимость (размер) строения.

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

$$\Phi_{\kappa} = \sum_{i=1}^n \Phi_{yi} \frac{P_i}{P_{\kappa}},$$

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.

132. Метод оценки признаков физического 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:

$$\Phi = \Phi_k \times 100 / B,$$

где Φ – физический износ строения в целом;

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 100 %.

133. Метод оценки общего состояния.

Метод оценки общего состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и тому подобному), составному элементу, принадлежности без учета удельного веса его конструктивных элементов в случаях невозможности определения удельного веса конструктивных элементов и (или) отсутствия установленных признаков физического износа.

Методом оценки общего состояния определяется физический износ хозяйственных построек, пристроек (надстроек и тому подобного), иных составных элементов и принадлежностей.

Физический износ методом оценки общего состояния определяется по шкале экспертной оценки физического износа путем сопоставления фактического состояния с соответствующими значениями физического износа согласно приложениям Л и М к техническому кодексу установившейся практики ТКП 52.3.01-2015 (33520) «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 августа 2015 г. № 179 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов», приложению Н к техническому кодексу установившейся практики 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 августа 2015 г. № 179, или иных значений физического износа, установленных законодательством.

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

134. Метод нормативного износа.

Определение физического износа методом нормативного износа осуществляется в форме согласно приложению 3 к настоящей Инструкции.

Физический износ методом нормативного износа ($\Phi_{нр}$, %) определяется как отношение фактического срока службы строения ($C_{ф}$, мес.) к его нормативному сроку службы ($C_{н}$, мес.), выраженное в процентах:

$$\Phi_{н} = C_{ф} / C_{н} \times 100.$$

В случае наличия экспертного заключения специализированной организации об остаточном сроке службы сооружения процент физического износа по методу нормативного износа ($\Phi_{нр}$, %) определяется как отношение фактического срока службы ($C_{ф}$, мес.) к сумме его нормативного ($C_{н}$, мес.) и остаточного срока службы ($C_{о}$, мес.), выраженное в процентах:

$$\Phi_{н} = C_{ф} / (C_{н} + C_{о}) \times 100.$$

Нормативный срок службы сооружения, конструктивного элемента определяется на основании нормативных сроков службы основных средств, установленных постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 129, 8/24359).

135. По волеизъявлению заказчика организация по государственной регистрации может провести комиссионное обследование здания. Комиссионное обследование проводится в отношении ранее зарегистрированных в установленном порядке объектов недвижимого имущества, изменения которого не производились. При необходимости силами заказчика производится вскрытие отдельных конструкций: фундаментов, перекрытий, полов, обшивки или отделки стен и перегородок.

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 дополнительно составляется акт определения физического износа по форме согласно приложению 17 к настоящей Инструкции.

Один экземпляр акта помещается в инвентарное дело, остальные выдаются заказчику.

При необходимости вносятся изменения в формы инвентарного дела, в инвентарное дело помещаются соответствующие акты обследования, формы, фотографии и иные материалы.

В случае выявления изменений здания комиссионное обследование не проводится. При этом организация по государственной регистрации отказывает в выполнении работ по комиссионному обследованию и составлению акта определения физического износа.

ГЛАВА 17 СОСТАВЛЕНИЕ СИТУАЦИОННЫХ ПЛАНОВ

136. Ситуационный план является обязательным приложением к итоговым техническим документам зданий, незавершенных строений, а также изолированных помещений, имеющих в качестве принадлежностей хозяйственные постройки или их части.

Ситуационный план составляется по результатам съемки территории объекта, измерений и обследования объекта технической инвентаризации для целей:

однозначного определения местоположения объекта технической инвентаризации на местности;

описания конфигурации и точного положения объекта технической инвентаризации в границах земельных участков;

наглядного отражения состава объекта технической инвентаризации;

геокодирования объектов;

оптимизации процесса ведения документов регистра.

137. Общие требования к ситуационному плану:

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

137.2. ситуационный план составляется в ортогональной проекции в системе прямоугольных плоских координат 1963 г. (СК 63) либо местной системе координат (МСК).

При составлении ситуационного плана в местной системе координат используется система координат, в которой выполняются геодезические, картографические и землеустроительные работы на территории соответствующей административно-территориальной единицы;

137.3. при составлении ситуационных планов применяется масштабный ряд топографических планов: 1:10 000, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500;

137.4. при выборе масштаба ситуационного плана следует руководствоваться требованиями минимального размера ситуационного плана при сохранении необходимого уровня детализации и отражения необходимого содержания. Кроме того, учитывается возможность отображения необходимых составных элементов и принадлежностей объекта технической инвентаризации в масштабе плана;

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

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

137.7. в электронном виде ситуационный план, составленный с использованием растровой основы, должен состоять из следующих файлов:

файла(ов) ситуационного плана (DXF, DWG, SHP);

файла(ов) растровой основы ситуационного плана (TIFF, BMP);

файла привязки растровой основы ситуационного плана (world-файл).

При наличии в файле растровой основы ситуационного плана геометаданных файл привязки (world-файл) может отсутствовать.

При составлении ситуационного плана в формате SHP файл ситуационного плана включает не менее трех файлов в форматах SHP, SHX и DBF;

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

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

138.1. на ситуационном плане отображаются:

топографическая основа в государственной или местной системе координат;

линии границ зарегистрированных земельных участков, расположенных на территории объекта;

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

основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, приямков, мощений и тому подобного);

литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

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

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

основные наружные размеры и сокращенное обозначение материалов (марок) составных (конструктивных) элементов – для сооружений. В случае составления на конструктивные и составные элементы отдельных планов данные об их размерах, материалах, марках на ситуационном плане не отражаются;

условный знак геокода;

условные обозначения.

Привязки строений на ситуационном плане не отображаются;

138.2. на ситуационном плане инженерных сетей дополнительно отображаются:

трасса сети;

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

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

количество, сокращенно материал и диаметр труб, например 2Ст150;

количество и марка кабелей, например 2АСБ 3 х 50;

количество и марка (материал) проводов, например 3АС50;

иные сведения, отражающие особенности конкретной инженерной сети;

138.3. расположение и конфигурация строений на ситуационном плане должны соответствовать их расположению и конфигурации на местности.

Для целей однозначного определения местоположения объекта технической инвентаризации на ситуационном плане необходимо отображать территорию объекта;

138.4. границы зарегистрированных земельных участков на ситуационном плане отражаются на основании координат 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;

138.5. топографическая основа ситуационного плана:

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

должна охватывать всю территорию объекта недвижимого имущества с учетом подпунктов 138.3 и 138.4 настоящего пункта;

должна обеспечивать возможность определения местоположения на местности объекта недвижимого имущества и его строений (составных элементов и принадлежностей);

должна позволять отображать форму и размеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей в соответствии с установленными требованиями;

не должна иметь масштаб мельче 1:10 000.

В качестве топографической основы ситуационного плана могут использоваться следующие материалы:

ортофотопланы;

растровые топографические материалы;

геоинформационные системы;

цифровые планы;

векторные топографические материалы.

При наличии различных топографических основ наиболее предпочтительной для составления ситуационного плана является наиболее актуальная основа.

При составлении ситуационного плана могут быть использованы материалы землеустроительного дела.

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;

138.6. геокод предназначен для географической привязки строений, обеспечивающей возможность находить их с помощью известных координат, и представляет собой координаты X и Y одной точки.

Координаты геокода определяются и указываются с точностью до метра в системе координат ситуационного плана.

Геокод площадного, объемного, высотного строения должен представлять собой точку внутри контура основного строения, близкую к его центру.

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.

139. Оформление ситуационного плана.

Ситуационный план в электронном виде должен представлять собой одно целое изображение, при этом положение объекта технической инвентаризации его составных элементов и принадлежностей на ситуационном плане должно соответствовать их положению 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 (или) нижней стороне листа.

Внемасштабные условные обозначения располагаются, как правило, перпендикулярно нижней стороне чертежа.

Размеры указываются параллельно направлению соответствующих элементов с расчетом, чтобы не затенять план.

Оформление ситуационного плана в бумажном виде и его тиражирование (копирование) должны обеспечивать достоверность отображаемой на

ситуационном плане информации.

140. План расположения объекта недвижимого имущества.

В случае невозможности составления организацией по государственной регистрации ситуационного плана в соответствии с требованиями, установленными настоящей главой, допускается составлять план расположения объекта недвижимого имущества. План расположения объекта недвижимого имущества составляется в условной системе координат.

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

На плане расположения объекта недвижимого имущества отображаются:

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

основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, прямиков, мощений и тому подобное);

литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

наименование элементов улично-дорожной сети или иных прилегающих объектов (лесничеств, садовых товариществ, сельских населенных пунктов и тому подобное);

условные обозначения.

План расположения объекта недвижимого имущества оформляется в порядке, предусмотренном для ситуационных планов, с заменой наименования «Ситуационный план» наименованием «План расположения объекта недвижимого имущества».

ГЛАВА 18 СОСТАВЛЕНИЕ ПОЭТАЖНЫХ И ИНЫХ ПЛАНОВ

141. Общие требования к поэтажным планам.

Поэтажные планы объектов технической инвентаризации составляются на основании данных абрисов, составленных в соответствии с требованиями главы 9 настоящей Инструкции по результатам проведения полевых работ, с указанием размеров, наименования, нумерации и площадей изолированных помещений, помещений, машино-мест и иных сведений.

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

Поэтажные планы составляются и хранятся в электронном векторном виде в форматах DXF (DWG), SHP и других форматах.

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

В случае необходимости разделения поэтажного плана на листы разрывы должны проходить по наименее насыщенным частям плана или секциям. В правом нижнем углу каждого листа такого плана указывается схема расположения его листов.

Линии разрыва элементов поэтажных планов показываются соответствующим условным обозначением.

Планы этажей рекомендуется размещать на отдельных листах. Допускается планы разных этажей небольших объектов технической инвентаризации размещать на одном листе (на бумажных носителях), при этом этажи размещаются друг над другом и (или) рядом и над планом каждого этажа указывается его наименование (например, 1-й этаж, подвальный этаж и тому подобное).

Поэтажный план рекомендуется размещать симметрично краям листа. При этом сторону главного фасада строения на поэтажных планах рекомендуется размещать внизу и параллельно нижнему краю формата, при необходимости допускается иное размещение планов.

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

142. Содержание поэтажных планов.

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

стены и перегородки со всеми измеренными выступами, проемами, обшивками, облицовками и тому подобное;

арки, колоннады, парапеты, отдельно расположенные столбы и колонны и тому подобное;

пандусы, приямки, наружные металлические лестницы, загрузочные люки, входы подвалов и цокольных этажей и тому подобное;

лестницы, крыльца, балконы, лоджии, террасы и тому подобное;

печи, камины, кухонные очаги;

окна и двери;

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

ниши, за исключением ниш, предназначенных для размещения приборов отопления (радиаторов, конвекторов и тому подобного);

котлы отопления и иные источники отопления.

Линии прокладки (трубопроводы, кабели, провода) инженерных систем, коммуникаций, санитарно-техническое и иное оборудование и отопительные приборы (радиаторы, конвекторы и тому подобное) на поэтажных планах не отображаются.

В помещениях с наклонными потолками (стенами, полами) указываются штриховой линией линии высот помещений на высоте 1,10 м от пола, в помещениях под внутренними лестницами – на высоте 1,60 м с указанием соответствующей высоты (например, $h = 1,10$, $h = 1,60$), также указывается максимальная и минимальная высота помещения.

При составлении поэтажных планов строений с многосветным пространством часть многосветного пространства, попадающая в объем этажа, обозначается на плане как второй свет, третий свет и тому подобное, а в таких частях на плане отражаются только элементы строения (стены, перегородки и тому подобное), попадающие в разрез этажа.

Поэтажные планы небольших планов строений, антресолей, мансард, мезонинов и иных частей строений 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 тому подобное обозначаются двумя линиями;

лоджии, балконы, террасы, открытые галереи и тому подобное 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 тому подобное) обозначаются пунктирной линией;

при вычерчивании помещений с обшивкой панелями, облицовкой плиткой и тому подобным стен и перегородок необходимо показывать линии стен (перегородок) и панелей (облицовок);

при вычерчивании помещений с системой инсталляции необходимо показывать линии стен (перегородок) и зашивок с проставлением соответствующих размеров.

На поэтажных планах указываются в метрах с двумя десятичными знаками следующие размеры:

на планах первого надземного этажа и первого подземного этажа – размеры по наружному периметру в соответствии с данными абрисов. Размеры указываются параллельно направлению соответствующих стен с расчетом, чтобы не затемнять план;

размеры всех помещений, лоджий, балконов, террас и тому подобное: в прямоугольных помещениях – длина и ширина, а в помещениях непрямоугольной формы – размеры по всему внутреннему периметру стен. Размеры небольших стен, перегородок и иных элементов плана менее 1,00 м допускается не указывать. Размеры указываются параллельно направлению соответствующих стен и перегородок с расчетом, чтобы не затемнять план;

высоты помещений. Высоты на планах проставляются в тех помещениях, где они были измерены. При разной высоте помещений (части помещений) высоты проставляются в каждом помещении (части помещения). Высоты помещений обозначаются следующим образом: $h = 1,10$;

толщины стен и перегородок;

заглубления подвалов и цокольных этажей;

глубины бассейнов (резервуаров для воды), смотровых ям и тому подобного;

высоты неполных перегородок (высотой менее двух метров).

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

Толщина линий (контуров) на поэтажных планах 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 тому подобного.

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

Построение поэтажных планов рекомендуется осуществлять в следующем порядке:

наносится линии наружных стен;

наносится проемы в наружных стенах;

наносится линии внутренних капитальных стен;

наносится проемы во внутренних капитальных стенах;

наносится линии внутренних некапитальных стен и перегородок, проемов в них, лестниц и иных конструктивных элементов, печей, каминов и тому подобного;

наносится иные элементы 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, базируясь 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, считающиеся контрольным.

144. Обозначение помещений на поэтажных планах осуществляется шифром, который проставляется в центре плана каждого помещения (допускается смещение на иное свободное место помещения). Если обозначение не помещается на плане помещения, то оно выносится на свободное место плана и выноской показывается, к какому помещению относится вынесенное обозначение.

Обозначение помещения, входящего в состав изолированного помещения, указывается следующим образом: ставится номер изолированного помещения и через тире – номер помещения, ниже словами указывается наименование помещения, а еще ниже указывается площадь помещения в квадратных метрах с точностью до одного десятичного знака с указанием сокращенного обозначения единицы измерения – 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, гаражей и незавершенных строений, помещений, расположенных в холодных (неотапливаемых) пристройках, 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», «ш», «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 тому подобного).

Нумерация помещений на поэтажных планах должна соответствовать нумерации помещений в формах инвентарных дел и иной технической документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации.

Обозначение изолированных помещений на поэтажных планах указывается следующим образом: указывается сокращенно вид изолированного помещения (кв., и.п.) и его номер, далее указываются площади. Для изолированных жилых помещений (квартир) указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже общая площадь квартиры 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		
кв. 1	52,1 м ²	и.п. 2	15,0 м ²
	58,2 м ²		25,0 м ² .

Для многоквартирных жилых домов указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже общая площадь квартиры по СНБ или 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.

145. Составление планов строений с машино-местами, обозначение машино-мест на поэтажных планах.

Планы машино-мест составляются на основании планов зданий с машино-местами.

При составлении поэтажных планов зданий, в которых расположены машино-места, контуры машино-места отображаются:

штрихпунктирной линией толщиной 0,15–0,2 мм – линии контура машино-места, проходящие по разметке;

штриховой линией толщиной 0,15–0,2 мм – линии контура машино-места, не обозначенные на местности (для заезда-выезда транспортного средства).

Ограждающие конструкции, являющиеся контурами машино-мест, отображаются в соответствии с условными обозначениями.

На планах машино-мест отражаются размеры машино-мест, их номера и площади.

В центре каждого машино-места указывается шифр машино-места, состоящий из номера изолированного помещения, в котором расположено машино-место, и номера машино-места в соответствии с экспликацией помещений, ниже слово «м/место» и номер машино-места в соответствии с проектной документацией, а в случае ее отсутствия – в соответствии с нумерацией, указанной (нанесенной на машино-места) в здании или изолированном помещении, например

5-14
м/место № 12
10,2 м².

Если в здании отсутствуют изолированные помещения, то в шифре машино-места указывается только номер машино-места в соответствии с экспликацией помещений, например

14
м/место № 12
10,2 м².

В правом нижнем углу плана зданий с машино-местами дополнительно указывается количество машино-мест и их общая площадь.

Планы машино-мест для отражения их в итоговых технических документах на машино-места составляются на основании планов зданий с машино-местами.

146. Составление планов частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест.

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

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

Линии разрыва, разделения частей зданий, изолированных помещений их частей, машино-мест на плане показываются соответствующим условным обозначением.

ГЛАВА 19 СОСТАВЛЕНИЕ ПЛАНОВ СООРУЖЕНИЙ

147. Общий порядок составления планов сооружений.

Планы сооружений составляются по результатам наружных, внутренних измерений и обследования сооружений с использованием сведений проектной, исполнительной и эксплуатационной документации, технической документации на аналогичные объекты инвентаризации (при их соответствии объекту инвентаризации) для целей графического описания сооружений, их составных и конструктивных элементов.

Планы сооружений составляются в виде различных планов и схем:

обзорный план сооружения (для сооружений больших размеров);

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 настоящей Инструкции к содержанию, системе координат, масштабу, применяемым условным обозначениям, формату, оформлению и метаданным.

При отсутствии необходимых требований и установленных условных обозначений допускается использование условных обозначений для составления топографических планов или иных условных обозначений, определяемых организацией по государственной регистрации.

Планы сооружений с машино-местами, планы помещений сооружений, планы зданий (этажных сооружений), включенных в состав сооружения, составляются и оформляются в порядке, установленном главой 18 настоящей Инструкции.

При выборе масштаба плана (пропорций схемы) следует руководствоваться требованиями минимального размера плана (схемы) при сохранении необходимого уровня детализации и отражения необходимого содержания. Кроме того, учитывается возможность отображения необходимых составных элементов строения в масштабе плана.

Для составления планов применяется следующий масштабный ряд: 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

Расположение и конфигурация строений на плане должны соответствовать их расположению и конфигурации на местности.

Схемы составляются в случае отсутствия необходимых данных для составления масштабных планов. Схемы составляются безмасштабно, придерживаясь пропорций.

Планы сооружений составляются в электронном виде с последующей печатью на бумажных носителях. По дополнительному волеизъявлению заказчика допускается печать на иных носителях (кальке, пленке и тому подобном).

План (схема) в электронном виде должен представлять собой одно целое изображение, при этом положение каждого элемента на плане должно соответствовать его положению в натуре.

В случае необходимости разделения плана (схемы) на листы разрыв изображения не допускается и осуществляется в дополнительных листах файла плана или дополнительном файле(ах). В правом нижнем углу (или ином месте) каждого листа плана указывается схема расположения его листов.

Все надписи должны быть выполнены одним шрифтом.

148. Обзорный план сооружения.

Обзорный план составляется для целей наглядного описания общей конфигурации и местоположения сооружений больших размеров (более 10 000 м протяженности, более 10 000 кв. м наружной площади).

Обзорный план составляется в ортогональной проекции в системе прямоугольных плоских координат 1963 г. (СК 63) либо местной системе координат (МСК).

Обзорный план сооружения составляется в едином масштабе с применением следующего масштабного ряда: 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

На обзорном плане сооружения отображаются:

топографическая основа;

границы и наименования административно-территориальных и территориальных единиц, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) сооружения;

наименование элементов улично-дорожной сети населенных пунктов, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) сооружения;

линия конфигурации сооружения;

условный знак геокода;

применяемые на обзорном плане условные обозначения;

иная информация.

Линия конфигурации сооружения отображается черным цветом или цветом, контрастным от топографической основы, толщиной не менее 0,5 мм:

наземная (надземная) часть сооружения – сплошной линией;

подземная (подводная) часть сооружения – штриховой линией;

транзитная часть сооружения – штрихпунктирной линией или пунктирной линией.

149. Планы составных и конструктивных элементов сооружений и иные планы.

При технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружений составляются следующие планы составных и конструктивных элементов:

для сооружений с машино-местами – соответствующий план сооружения в масштабе 1:100 – 1:500 с отображением машино-мест в соответствии с требованиями главы 18 настоящей Инструкции;

для этажных сооружений – поэтажный план в масштабе 1:100 – 1:200 в соответствии с требованиями главы 18 настоящей Инструкции;

для объемных сооружений, инженерных сооружений и иных подобных сооружений в масштабе 1:50 – 1:2000 – план объекта (вид сверху). По дополнительному волеизъявлению заказчика могут быть составлены планы фасадов (вид сбоку), разрезы (продольные и (или) поперечные) по основным характерным осям сооружения, в которых изменяется его конфигурация;

планы (детализировки) колодцев, камер – по дополнительному волеизъявлению заказчика.

Детальные планы (детализировки) колодцев, камер могут отображаться на полях или ином свободном месте ситуационного плана или на отдельных листах.

На планах (детализировках) колодцев, камер отображаются и указываются:

номер камеры, колодца;

конфигурация камеры, колодца с отражением положения люков и указанием материала, размеров, глубины;

расположение трубопроводов, кабелей, арматуры, муфт и тому подобного с указанием их количества, длины, диаметра, марки (материала) и тому подобного.

Планы объекта (вид сверху), планы фасадов (вид сбоку), разрезы (продольные и (или) поперечные) рекомендуется размещать на одном листе рядом по соответствующим осям объекта для их наилучшего чтения.

Иные планы составных и конструктивных элементов сооружения составляются по дополнительному волеизъявлению заказчика с составлением при необходимости технического задания.

ГЛАВА 20 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

150. Определение площадей объектов технической инвентаризации проводится с соблюдением следующих общих положений:

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

150.2. для зданий определяются наружная площадь и другие площади в соответствии с настоящей главой исходя из назначения зданий;

150.3. для изолированных помещений определяются площади в соответствии с настоящей главой исходя из назначения изолированных помещений;

150.4. для незавершенных строений и хозяйственных построек определяются наружная площадь и общая площадь здания в случае составления их поэтажных планов;

150.5. для машино-мест определяется только площадь машино-мест;

150.6. наружная площадь определяется в квадратных метрах с точностью до целых.

Наружная площадь здания определяется как площадь горизонтального сечения строения по внешнему периметру его наружных ограничивающих поверхностей (стен, эркеров, ограждений лоджий, остекленных балконов и тому подобного) с включением пилястр, полуколонн, колонн и тому подобного.

Площади неостекленных балконов, крылец, пандусов, прямиков, наружных металлических лестниц и тому подобного не включаются в наружную площадь здания, но определяются, в том числе и для их учета при определении стоимости выполненных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

Подсчет наружных площадей осуществляется в графах 3 и 4 раздела 2 «Подсчет наружных площадей и объемов строений» формы 2.1 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;

150.7. внутренние площади (площади помещений) объекта технической инвентаризации определяются в квадратных метрах с точностью до десятых. Подсчет площадей помещений зданий и изолированных помещений осуществляется в разделе «Экспликация помещений» соответствующей формы 1 или 3 согласно приложению 2 или 4 к настоящей Инструкции;

150.8. подсчет площадей помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей, отдельных машино-мест осуществляется в соответствующей форме 1 приложения 2 к настоящей Инструкции;

150.9. при составлении формулы для подсчета площади помещения, здания их план разбивается на геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, треугольники, сегменты и другие фигуры), отсутствующие в абрисе размеры для составления формулы определяются по плану. При сложной непрямоугольной конфигурации помещения, строения (более трех вписываемых фигур) рекомендуется проводить подсчет их площадей с использованием функций программы, в которой выполняется составление плана, по автоматизированному определению площадей, при этом в графах формулы подсчета площади инвентарного дела указывается: «Автоматизированный подсчет»;

150.10. если в соответствии с пунктом 45 настоящей Инструкции наименования помещений объекта недвижимого имущества не указываются, то в отношении такого объекта определяется только общая площадь здания.

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

151.1. площадь помещения определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхностей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому подобного), в порядке, установленном пунктом 111 настоящей Инструкции.

В случае, если помещения разделены рядом колонн или стеной (перегородкой) с проемом (аркой, проездом и тому подобным), площадь таких помещений определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхностей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому подобного) и осей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому подобного) между колоннами либо в проемах (арках, проездах и тому подобном) стен (перегородок), в порядке, установленном пунктом 111 настоящей Инструкции;

151.2. площадь пола ниш высотой 1,80 м и более (кроме ниш для 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 тому подобного), площадь пола таких ниш в площадь помещения не включается;

151.3. площадь пола дверных проемов без дверей (арок) высотой 1,80 м и более включается в площадь помещений. Если установка дверей предусмотрена проектной документацией, но на момент обследования они не установлены (включая дверную коробку) или в случае временного отсутствия дверей (включая дверную коробку) (например, вследствие ремонта, замены и тому подобного), площадь пола таких дверных проемов в площадь помещения не включается;

151.4. при проведении работ по технической инвентаризации в случае устройства в санузлах системы инсталляции для монтажа подвесной сантехники (умывальников, унитазов и так далее), если зашивка осуществлена не по всей высоте помещения, то подсчет площадей таких помещений проводится по аналогии с разработанным в установленном порядке проектом (то есть при подсчете площади используются размеры, измеренные до отделанной поверхности стены (перегородки) либо до зашивки).

При проведении проверки характеристик в случае устройства в санузле системы инсталляции для монтажа подвесной сантехники (умывальников, унитазов и так далее) площадь такого помещения определяется в соответствии с подпунктом 151.1 настоящего пункта. Если зашивка выполнена на высоте 1,10 м от пола и менее, то при подсчете площади используются размеры, измеренные до отделанной поверхности стены (перегородки). При высоте зашивки более 1,10 м от пола для подсчета площади используются размеры, измеренные до зашивки;

151.5. определение площадей лестниц и лестничных клеток.

Различают внутренние (расположенные внутри зданий) и наружные лестницы, внутренние лестницы, которые, в свою очередь, разделяют на расположенные в лестничных клетках и расположенные вне лестничных клеток.

Лестницы состоят из наклонных лестничных маршей и лестничных площадок (этажных и промежуточных), в основном горизонтальных, в лестницах, расположенных вне лестничных клеток, возможно отсутствие лестничных площадок.

При размещении лестниц в лестничных клетках определяется площадь лестничных клеток как площадь горизонтального сечения лестничной клетки в пределах отделанных поверхностей стен, измеренная на уровне этажа и включаемая в площадь данного этажа.

Дополнительно определяется и учитывается в площадь нижнего этажа площадь пола под лестничным маршем (лестничной площадкой). Площадь пола под лестничным маршем (лестничной площадкой) до низа выступающих конструкций 1,60 м и более учитывается с коэффициентом 1,0, площадь пола под лестничным маршем (лестничной площадкой) меньше указанной высоты учитывается с коэффициентом 0,7.

При наличии под лестничным маршем (лестничной площадкой) помещения его площадь определяется с учетом требований настоящей Инструкции.

Площадь лестничных клеток не определяется и не учитывается, если эти лестницы расположены на чердаках, технических этажах, расположенных в верхней либо нижней части здания, или иных этажах, площадь которых не определяется.

Площадь внутренних лестниц, расположенных вне лестничных клеток (внутриквартирных и тому подобных), за исключением лестниц, устроенных ниже первого этажа, определяется как площадь горизонтальной проекции лестницы на плоскость верхнего этажа и включается поэтажно в площадь верхнего этажа. Площадь внутренних лестниц, расположенных ниже первого этажа, включается в площадь соответствующих подземных этажей, в пределах которых устроены данные лестницы.

Дополнительно определяется и учитывается в площадь нижнего этажа площадь пола под внутренней лестницей. Площадь пола под внутренней лестницей до низа выступающих конструкций 1,60 м и более учитывается с коэффициентом 1,0, площадь пола под лестницей меньше указанной высоты учитывается с коэффициентом 0,7.

При наличии под лестничным маршем (лестничной площадкой) помещения его площадь определяется с учетом требований настоящей Инструкции.

Площадь внутренней лестницы, ведущей на чердак, технический и иной этаж, площадь которых не определяется, не подсчитывается;

151.6. при подсчете площади помещения с наклонным потолком (стеной) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонного потолка (стены) более 1,10 м с коэффициентом 1,0, площадь пола меньше указанной высоты учитывается в площади помещения с коэффициентом 0,7.

В случае, если наклонная ограждающая конструкция расположена по отношению к полу помещения под углом более 90°, то площадь помещения определяется по размерам, измеряемым в этой части помещения по контуру пола до ограждающей наклонной конструкции;

151.7. площадь рам, пандусов, наклонных полов, съездов и других элементов, имеющих наклонную поверхность, определяется как площадь их горизонтальной проекции на плоскость этажа, в котором они расположены;

151.8. площади неполных перегородок высотой менее 1,10 м, постаментов, пьедесталов, фундаментов для оборудования, помостов и иных подобных элементов, бассейнов (резервуаров для воды), смотровых ям, люков в погреба из площади помещения не исключаются;

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

151.10. площадь многосветных помещений, лифтовых и иных шахт, мусоросборных камер, а также пространство между расположенными в лестничных клетках лестничными маршами шириной более 0,5 м определяется и подсчитывается в площадь в пределах только одного нижнего этажа, где имеется пол;

151.11. площадь переходных лоджий (балконов) между лестничными клетками и лифтовыми холлами подсчитывается с коэффициентом 1,0;

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

151.13. площадь, занимаемая печью или стационарным камином, в площадь помещения не включается;

151.14. площадь машино-мест определяется по их контурам;

151.15. определение площадей лоджий, балконов, террас и иных площадок.

Подсчет площадей лоджий, балконов, террас в квартирах, изолированных жилых помещениях, жилых домах, общежитиях, жилых зданиях специального назначения:

площадь остекленных лоджий, балконов, расположенных снаружи капитального строения (здания, сооружения), определяется как площадь помещений по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов (стен, перегородок, остекления и тому подобного), независимо от того, имеются ли в этом помещении решетчатые ограждения либо нет, с учетом понижающего коэффициента 0,7. При этом при подсчете площади помещения с наклонной ограждающей конструкцией (стеной, перегородкой, остеклением и тому подобным) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонной ограждающей конструкции (стены, перегородки, остекления и тому подобного) более 1,1 м. Площадь помещения меньше указанной высоты учитывается в площади помещения с дополнительным коэффициентом 0,7;

площадь неостекленных лоджий, балконов, террас, расположенных снаружи капитального строения (здания, сооружения), при наличии сплошных ограждающих конструкций (стекло, пластик, дерево, кирпич, железобетонная панель, металлические листы и тому подобное) определяется как площадь плиты (пола) по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов, террас, с учетом следующих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3;

площадь неостекленных лоджий, балконов, террас, расположенных снаружи капитального строения (здания, сооружения), при наличии решетчатых ограждающих конструкций (металл, пластик и тому подобное) определяется как площадь плиты (пола) по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями ограждающих конструкций лоджий, балконов, террас, то есть наружных стен (перегородок и тому подобного) капитального строения (здания, сооружения), ограждающих лоджию, балкон, террасу, и контурами плиты (пола), с учетом следующих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3.

В случае, если конструкции, ограждающие лоджию, балкон, террасу, в том числе сплошные ограждающие конструкции, расположены за контурами плиты (пола) этой лоджии, балкона, террасы с образованием просвета между ограждающими конструкциями и плитой (полом), то для определения площади лоджии, балкона, террасы используются размеры до контуров плиты (пола).

Площади встроенных шкафов и тому подобных помещений, расположенных на лоджиях, балконах, определяются как площади отдельных помещений с учетом соответствующих коэффициентов.

Площадь пола ниш (кроме ниш для инженерных коммуникаций) и проемов (без дверей) высотой не менее 1,8 м включается в площадь лоджий, балконов, террас с учетом соответствующих коэффициентов.

В случае, если наклонная ограждающая конструкция, за исключением решетчатых ограждающих конструкций, расположена по отношению к плите (полу) лоджии, балкона, террасы под углом более 90°, то площадь лоджии, балкона, террасы определяется по размерам, измеряемым в этой части лоджии, балкона, террасы по контуру плиты (пола) до ограждающей наклонной конструкции.

Площади аналогичных площадок (балконов, лоджий, террас, выставочных площадок и тому подобного), расположенных внутри нежилых изолированных помещений и капитальных строений (зданий, сооружений), а также снаружи этих объектов, определяются в соответствии с частью второй настоящего подпункта, за исключением применения коэффициентов 0,3, 0,5 и 0,7, понижающих в целом площади балконов, лоджий, террас.

152. При определении площадей зданий и изолированных помещений соблюдаются следующие требования:

152.1. в отношении жилых зданий и изолированных помещений определяются:

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

для одноквартирного жилого дома – жилая площадь жилого помещения, общая площадь жилого помещения, общая площадь здания (жилого дома);

для блокированного, многоквартирного жилого дома – жилая площадь жилого дома, общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, общая площадь квартир по СНБ, общая площадь здания (жилого дома);

для общежитий – жилая площадь общежития, общая площадь жилых помещений общежития, общая площадь помещений общежития, общая площадь здания (общежития);

для жилых зданий специального назначения – жилая площадь жилого здания специального назначения, общая площадь жилых помещений жилого здания специального назначения, общая площадь помещений жилого здания специального назначения, общая площадь здания (жилого здания специального назначения);

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

Порядок определения приведенных площадей следующий:

152.1.1. жилая площадь жилого помещения (квартиры, одноквартирного 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, то есть жилой (общей) комнаты с кухонным оборудованием.

К жилым комнатам не относятся санитарные узлы, кухни, прихожие, гардеробные и тому подобное, а также производственные помещения для индивидуальной трудовой деятельности или надомного труда, если выполняемые в этих помещениях процессы не могут быть совмещены с функциями жилых комнат.

Комнаты в квартире, подходящие под определение жилой комнаты, но на момент обследования используемые в других целях (кабинет, библиотека и другое), учитываются как жилые;

152.1.2. жилая площадь жилых домов, общежитий, жилых зданий специального назначения определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), доступ в которые организован из жилых комнат вне зависимости от направления

открывания дверного полотна. В жилую площадь общежитий, жилых зданий специального назначения дополнительно включается площадь всех комнат для отдыха и внеклассных занятий, соответствующих требованиям, предъявляемым к жилым комнатам, в общежитиях, детских домах, домах-интернатах для инвалидов и престарелых; жилых комнат, временно пустующих по каким-либо причинам;

152.1.3. общая площадь жилого помещения (квартиры, многоквартирного жилого дома, ячейки жилой общежития и тому подобного) 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;

152.1.4. общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома определяется как сумма общих площадей жилых помещений (квартир) дома;

152.1.5. общая площадь жилых помещений общежития определяется как сумма площадей ячеек жилых общежития;

152.1.6. общая площадь помещений общежития определяется как сумма площадей ячеек жилых общежития (жилых комнат) и площадей помещений для культурно-массовых мероприятий, учебных занятий, отдыха, бытового обслуживания, административного и хозяйственного назначения и другого назначения. В общую площадь помещений общежития не включаются общие поэтажные коридоры, вестибюли, лестничные клетки, тамбуры, технические помещения;

152.1.7. общая площадь жилых помещений в жилых зданиях специального назначения определяется как сумма жилой площади специальных жилых помещений (жилых зданий специального назначения и изолированных специальных жилых помещений) и площадей подсобных помещений, относящихся к соответствующим жилым помещениям;

152.1.8. общая площадь помещений в жилых зданиях специального назначения и изолированных специальных жилых помещениях определяется как сумма общей площади жилых помещений в жилых зданиях специального назначения и изолированных специальных жилых помещениях, определенной в соответствии с подпунктом 152.1.7 настоящего пункта, и площадей помещений для отдыха, медицинского и бытового обслуживания, трудовой деятельности и других помещений. В рассматриваемую площадь не включаются общие поэтажные коридоры, вестибюли, лестничные клетки, тамбуры, технические помещения;

152.1.9. общая площадь квартиры по СНБ определяется как сумма общей площади жилого помещения (квартиры), а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и 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;

152.1.10. общая площадь квартир по СНБ (по всему зданию) определяется как сумма общих площадей квартир по СНБ;

152.1.11. общая площадь здания (жилого дома, общежития, здания специального назначения) определяется как сумма площадей помещений этажей здания (включая мансардные, цокольные, подвальные и иные этажи), расположенных в здании (жилом доме), а также неотапливаемых помещений, террас, лоджий, балконов, подсчитанных с учетом коэффициентов, указанных в подпункте 152.1.9 настоящего пункта.

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;

152.2. в отношении нежилых зданий и изолированных помещений, машино-мест определяются:

для производственных, складских, общественных, административных и иных нежилых зданий и изолированных помещений (за исключением садовых домиков, дач, индивидуальных изолированных и индивидуальных капитальных гаражей, машино-мест) – общая площадь здания (изолированного помещения) и нормируемая площадь здания (изолированного помещения);

для садовых домиков, дач – общая площадь здания;

для индивидуальных изолированных и индивидуальных капитальных гаражей – общая площадь здания (изолированного помещения);

для машино-мест – площадь машино-места;

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

Порядок определения приведенных площадей следующий:

152.2.1. общая площадь общественного, административного и иных нежилых зданий (изолированных помещений) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в здании (изолированном помещении), включая лестничные клетки, антресоли, переходы в другое здание, лоджии, веранды, галереи и балконы, открытые наружные галереи, террасы, эксплуатируемые кровли и тому подобное;

152.2.2. общая площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в данном здании (изолированном помещении), включая тоннели, внутренние площадки, антресоли, внутренние этажерки всех ярусов, рампы, эксплуатируемые кровли, галереи, лестничные клетки, коридоры, переходы в другие здания, санузлы, лифтовые шахты, а также помещения, предназначенные для размещения инженерных сетей и оборудования.

Площади лоджий, балконов, террас подлежат обязательному включению в общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) в случае, если эти площади были включены в общую площадь здания (изолированного помещения) согласно представленной заказчиком проектной документации.

В случае, если площади лоджий, балконов, террас согласно проектной документации не были включены в общую площадь здания (изолированного помещения), то при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик производственных и складских зданий (изолированных помещений) площади лоджий, балконов, террас и тому подобного определяются и указываются в соответствующих графах итогового технического документа, в том числе в строке «Примечания» либо «Особые отметки», и в формах инвентарного дела соответствующего вида объекта недвижимого имущества информативно.

Площади лоджий, балконов, террас подлежат обязательному включению в общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) в случае размещения их в изолированных помещениях (за исключением производственных и складских помещений), расположенных в таких зданиях (изолированном помещении), а также в случае размещения их в части (частях) производственного, складского здания (изолированного помещения), занимаемой общественными, административными и иными помещениями (за исключением производственных и складских).

В общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) не включаются площади площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

В общую площадь здания (изолированного помещения) включаются площади наружных рампы в случае включения их площадей в площадь здания (изолированного помещения) в соответствии с проектной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию объекта.

Площади наружных рампы подлежат обязательному включению в общую площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) в случае соответствия их требованиям пунктов 5.8–5.11 технического кодекса установившейся практики «Складские здания. Строительные нормы проектирования» (ТКП 45-3.02-95-2008 (02250), утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 мая 2008 г. № 185 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве».

В иных случаях площади наружных рампы в общую площадь здания (изолированного помещения) не включаются;

152.2.3. нормируемая площадь общественного, административного здания (изолированного помещения) и иных нежилых зданий (за исключением производственных и складских зданий и сооружений) определяется как сумма площадей, имеющих в здании (изолированном помещении), за исключением коридоров (кроме рекреационных коридоров и коридоров, предназначенных для отдыха и ожидания), тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, санузлов, наружных площадок (балконов, лоджий, террас и т.п.), а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

В соответствии с настоящим подпунктом не определяется нормируемая площадь производственных и складских зданий (изолированных помещений);

152.2.4. нормируемая площадь производственного, складского здания (изолированного помещения) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в данном здании (изолированном помещении), за исключением тоннелей, внутренних площадок, антресолей, внутренних этажерок всех ярусов, рампы, галерей, лестничных клеток, коридоров, тамбуров, переходов в другие здания, санузлов, наружных площадок (балконов, лоджий, террас и т.п.), лифтовых шахт, а также помещений, предназначенных для размещения инженерных сетей и оборудования.

Если в антресолях располагаются административные, производственные или складские помещения, то площадь таких помещений подлежит включению в нормируемую площадь производственного или складского здания (изолированного помещения) по соответствующему назначению;

152.2.5. для садового домика или дачи определяется только общая площадь здания, которая подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с учетом коэффициентов, указанных в подпункте 152.1.9 настоящего пункта.

152.2.6. для индивидуальных изолированных и индивидуальных капитальных гаражей определяется только общая площадь здания (изолированного помещения), которая подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений без учета площадей таких сооружений, как смотровая яма и погреб. Проем в полу гаража для устройства входа (лестницы) на нижележащий этаж (например, подвальный этаж) из площади помещения гаража не исключается. Площадь такой лестницы дополнительно не определяется и не включается в площадь помещения нижележащего под гаражом этажа, а площадь таких помещений определяется по их размерам, измеренным между отделанными поверхностями стен и перегородок;

152.2.7. площадь машино-мест включается в нормируемую площадь зданий, изолированных помещений, в которых расположены машино-места. В

случае, если в отношении ранее зарегистрированного изолированного помещения, в котором расположены машино-места, осуществляется раздел, то проезды первоначального изолированного помещения не подлежат включению в нормируемую площадь изолированного помещения и, соответственно, здания, в котором расположены эти машино-места;

152.3. если в здании, изолированном помещении располагаются различные по назначению помещения (жилые, административные, производственные, складские и так далее), то площади таких помещений определяются с учетом требований настоящей Инструкции и подлежат включению в соответствующую по назначению площадь и общую площадь здания, изолированного помещения;

152.4. при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик недвижимого имущества площадь помещений, образованных между остеклением оконных проемов торговых залов магазинов и иных нежилых зданий (изолированных помещений), используемых в качестве витрин и экспозиционных площадок, включается в общую площадь здания (изолированного помещения) в случае, если пол таких помещений расположен на уровне пола смежного с ним помещения либо выше или ниже его, но не более 0,5 м, и высота образованного помещения должна быть не менее 1,80 м. При этом при подсчете площади помещения с наклонной ограждающей конструкцией (стенной, перегородкой, остеклением и тому подобным) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонной ограждающей конструкции (стены, перегородки, остекления и тому подобного) более 1,1 м. Площадь помещения меньше указанной высоты учитывается в площади помещения с дополнительным коэффициентом 0,7.

Площадь помещений, образованных между остеклением оконных проемов торговых залов магазинов и иных нежилых зданий (изолированных помещений), используемых в качестве витрин и экспозиционных площадок, включается в площадь здания (изолированного помещения) также, если она была включена в площадь здания (изолированного помещения) в соответствии с проектной документацией и документацией по приемке в эксплуатацию объекта.

ГЛАВА 21 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

153. 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 в графах 5 и 6 раздела 2 «Подсчет наружных площадей и объемов строений» формы 2.1 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции.

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

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

155.1. объем надземной части зданий и объемных сооружений с чердачным перекрытием определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания и объемного сооружения на высоту здания и объемного сооружения, причем высоту следует считать от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия. Площадь горизонтального сечения здания и объемного сооружения определяется по обводу наружной поверхности стен.

Объем надземной части здания и объемного сооружения без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения здания и объемного сооружения на длину. Площадь вертикального сечения здания и объемного сооружения определяется по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола первого этажа, а длина здания и объемного сооружения – путем измерения расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя;

155.2. объем надземной части здания и объемного сооружения при различной этажности определяется как сумма объемов составляющих частей.

Объем здания и объемного сооружения должен исчисляться отдельно по его частям, если эти части резко отличны друг от друга по очертанию, конфигурации или по их конструктивному решению. В случае раздельного исчисления объема здания и объемного сооружения стена, разграничивающая части строения, относится к той части, у которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены;

155.3. объем мансард определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения мансарды на длину мансарды. Площадь вертикального сечения мансарды определяется по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли (верха засыпки чердачного перекрытия) и по уровню чистого пола мансарды, а длина мансарды – путем определения расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне мансарды. При сложном криволинейном очертании перекрытий мансарды объем мансарды определяется умножением площади ее горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на среднюю высоту мансарды от пола мансарды до верхнего очертания кровли (верха засыпки чердачного перекрытия). Подсчет объемов бассейнов в помещениях (резервуаров для воды) производится по внутреннему обводу стен. Подсчет объемов мансардных этажей и погребов многоквартирных или блокированных жилых домов, садовых домиков, дач, а также смотровых ям в гаражах производится по внутреннему обводу стен. При этом объем бассейна (смотровой ямы) определяется от уровня пола помещения, в котором расположен бассейн (смотровая яма), до уровня пола бассейна (смотровой ямы);

155.4. объем подземной части здания и объемного сооружения (подвального или цокольного этажа, технического подполья и так далее) определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания и объемного сооружения на уровне этой части здания и объемного сооружения (подвального или цокольного этажа, технического подполья и так далее) на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвального (цокольного) этажа, технического подполья и так далее до уровня чистого пола первого этажа. В тех случаях, когда над стенами подземного этажа отсутствует надземная часть строения, его размеры в плане определяются по внешнему обводу стен на уровне перекрытия, а высота – от уровня чистого пола подземного этажа до уровня верха перекрытия (покрытия);

155.5. при определении объема зданий и объемных сооружений объемы технических этажей включаются в объем здания и объемного сооружения.

В объем здания и объемного сооружения должны также включаться объемы отопляемых надстроек, ниш в наружных стенах, эркеров, лоджий и остекленных балконов, переходов, тамбуров, бассейнов в помещениях (резервуаров для воды), смотровых ям и других частей здания и объемного сооружения, увеличивающих его объем, в том числе и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши. Высота эркеров, переходов определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера, перехода и до нижней плоскости эркера, перехода.

156. В объем здания и объемного сооружения не включаются объемы портиков, крылец, пандусов, балконов (без остекления), террас, открытых наружных галерей, эксплуатируемых кровель, вентиляционных шахт на крыше, чердаки, используемые для технических целей, и тому подобного. Проезды в зданиях и объемных сооружениях и пространство под зданиями и объемными сооружениями на опорах исключаются из объема здания и объемного сооружения.

ГЛАВА 22 ОТРАЖЕНИЕ СВЕДЕНИЙ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

157. 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 работ 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, – балансовая (остаточная) стоимость;

заключения (отчета) об оценке, составленного в соответствии с законодательством Республики Беларусь, – стоимость, указанная 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, – стоимость, указанная 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.

158. Сведения о стоимости указываются в разделе «Сведения о стоимости» соответствующей формы 1 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции в следующем порядке:

в графе 1 «Вид стоимости» – полное наименование соответствующего вида стоимости;

в графе 2 «Дата определения (год уровня цен)» – указывается дата, на которую определена стоимость. Для стоимости объекта по утвержденной проектно-сметной документации указывается также год базисного уровня цен, в которых определялась стоимость;

в графе 3 «Стоимость, руб.» – размер стоимости в рублях;

в графе 4 «Документ о стоимости» – реквизиты документа (организация, наименование, дата, номер), на основании которого определена стоимость.

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. Для этого раздел, содержащий сведения о стоимости, может быть дополнен дополнительными строками, в таком случае в графе 1 «Вид стоимости» указывается соответствующий вид стоимости.

В случае отсутствия документов о стоимости объекта технической инвентаризации в технической документации указываются слова «Нет сведений».

ГЛАВА 23

ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

159. Проверка характеристик объектов недвижимого имущества проводится на основе их обследования в натуре и сверки состояния и характеристик с данными, содержащимися в реестре характеристик и технической документации, с целью подтверждения соответствия фактического состояния и характеристик этих объектов данным реестра и технической документации.

160. При проведении полевых работ по проверке характеристик зданий, изолированных помещений, машино-мест дополнительно осуществляется:

160.1. сличение ситуационного плана (плана расположения объекта и тому подобного) с целью выявления изменений, взятые контрольных измерений (не менее одного в отношении каждого строения), проведение съемки территории объекта (ее корректировки) с составлением абриса с отражением контрольных измерений и территории объекта, на которой выявлены изменения (в случае выявления);

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

160.3. 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;

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

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

161.1. внесение выявленных изменений в ситуационный план (план расположения строения), поэтажные планы и иные графические приложения.

При внесении изменений в чертежи (графические приложения), составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новый чертеж. При внесении изменений в чертежи (графические приложения), составленные ранее на бумажных носителях, эти чертежи (графические приложения) пересоставляются в электронном виде. В виде исключения допускается принятие организацией по государственной регистрации с учетом целесообразности (незначительное количество выявленных изменений, отсутствие ранее внесенных в чертеж изменений и тому подобное) решения о внесении изменений в чертеж на бумажном носителе.

В графических приложениях конструктивные элементы, возведенные (изменившиеся) в результате самовольного строительства, надписи, описывающие самовольное строительство или изменившиеся в его результате (площади, наименования, шифры помещений и так далее), отображаются в соответствующих условных обозначениях красным цветом. Измененные и (или) существовавшие ранее конструктивные элементы, а также надписи, описывающие объект технической инвентаризации по состоянию до самовольного строительства, в графических приложениях, составляемых в электронном виде, не отображаются.

Для целей отражения объекта технической инвентаризации по состоянию до самовольного строительства к итоговым техническим документам по волеизъявлению заказчика могут прилагаться ранее составленные графические приложения (их копии). В случае их отсутствия могут быть составлены новые графические приложения по состоянию до самовольного строительства (перепланировки и тому подобного).

В случае признания при проведении работ по проверке характеристик объекта технической инвентаризации измененным не в соответствии с законодательством все изменения этого объекта отражаются в графических приложениях красным цветом;

161.2. внесение необходимых изменений в формы инвентарного дела, пересчет изменившихся площадей, объемов, износа и иных характеристик.

При внесении изменений в формы инвентарного дела, составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новая форма. При внесении изменений в формы инвентарного дела, составленные ранее на бумажных носителях, эти формы составляются в электронном виде. В виде исключения допускается принятие организацией по государственной регистрации с учетом целесообразности (незначительное количество выявленных изменений, отсутствие ранее внесенных в форму изменений и тому подобное) решения о внесении изменений в формы инвентарного дела на бумажном носителе;

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

162. 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 стеновых встроенных шкафов (ранее учтенные в эксплуатируемых зданиях и предусмотренные проектной документацией во вновь построенных зданиях), установка (демонтаж) дверей, в том числе замена дверей с изменением направления их открывания, устройство балконов, лоджий, террас и переоборудование балконов и лоджий в отапливаемые помещения, а также устройство пандусов для передвижения инвалидов-колясочников с первого надземного этажа на территорию объекта, увеличение или уменьшение площадей помещений или здания в целом, изменения контуров машино-мест;

изменение несущих конструкций (отдельных видов несущих конструкций) объекта технической инвентаризации и (или) его составных элементов и принадлежностей, подлежащих в соответствии с настоящей Инструкцией отражению в итоговой технической документации;

устройство неотапливаемых кладовых и погребов в пространстве под балконами и лоджиями первых этажей многоквартирных жилых домов;

присоединение объектов технической инвентаризации, их составных элементов и принадлежностей к инженерным сетям благоустройства (горячего и (или) холодного водоснабжения, водоотведения (канализационной), газоснабжения, отопления, электроснабжения и прочим сетям), в том числе городского, либо отключение от этих сетей;

изменение конструктивных элементов (их материала) объекта технической инвентаризации и (или) его составных элементов, в том числе материала покрытия пола;

изменения в техническом состоянии зданий вследствие ремонта;

изменение типа отопления, а также устройство новых печей, снос существовавших или замена одних печей другими;

устройство или снятие лифтов и другого оборудования;

изменения в физическом износе зданий в результате производимого ремонта, естественного износа, а также происходящие вследствие ненормальной эксплуатации, запущенности, стихийных бедствий и тому подобных воздействий на здание;

другие изменения согласно законодательству Республики Беларусь.

При проведении проверки характеристик не устанавливаются изменения, указанные в Положении об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки и в Положении о порядке реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 21.05.2013, 5/37273), относящиеся к конструктивным элементам и инженерным системам, данные о которых не содержатся в реестре характеристик и технической документации и не подлежат отражению в нем.

163. Если при проведении проверки характеристик выявлено наличие составного элемента объекта технической инвентаризации или его принадлежности, обладающих признаками самовольной постройки, расположенного в пределах территории объекта (земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации) и (или) частично за ее пределами, то это относится к изменениям объекта технической инвентаризации и отражается в технической документации в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

Если при проведении проверки характеристик выявлено наличие постройки, обладающей признаками самовольной постройки, расположенной за пределами территории объекта (земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания объекта технической инвентаризации), то допускается по дополнительному волеизъявлению заказчика отражать эту постройку в технической документации и по результатам проверки характеристик выдавать ведомость технических характеристик для предоставления ее в исполком для принятия им решения в соответствии с законодательством.

164. Если при проведении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества установлено, что в результате проведенных реконструкции, реставрации, перепланировки, переустройства и тому подобного изменилось 60 или более процентов от общего количества внутренних помещений объекта недвижимого имущества (площади внутренних помещений, их планировочные решения и тому подобное не соответствуют сведениям, содержащимся в реестре характеристик), то в отношении такого объекта недвижимого имущества проводится техническая инвентаризация.

Если при выполнении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества выявлены новые составные элементы, в том числе пристройки, надстройки и тому подобное, то с учетом части первой настоящего пункта в отношении ранее существовавшей части данного объекта выполняются работы по проверке характеристик соответствующих объектов недвижимого имущества, а в отношении новых составных элементов (исходя из суммы их площадей) – работы по технической инвентаризации.

Если при выполнении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества выявлен снос части объекта недвижимого имущества, его составных элементов, в том числе пристройки, надстройки и тому подобного, и принадлежностей, то с учетом частей первой и второй настоящего пункта в отношении ранее существовавшей части данного объекта выполняются работы по проверке характеристик соответствующих объектов недвижимого имущества.

165. При выполнении работ по проверке характеристик заказчик предоставляет ранее составленную 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.

166. Выдача новых итоговых технических документов осуществляется после предоставления заказчику 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.

167. Если по результатам проверки характеристик части объекта технической инвентаризации, проводимой в соответствии с требованиями пункта 21 настоящей Инструкции, не установлены несоответствия данным реестра характеристик в отношении данной части, то вне зависимости от ситуации в отношении остальных частей объекта технической инвентаризации по результатам проверки характеристик составляется технический паспорт на объект технической инвентаризации. При этом в отношении остальных частей объекта технической инвентаризации указываются последние легализованные (законные) сведения реестра характеристик, а в примечании технического паспорта указывается, что технический паспорт выдан для целей государственной регистрации и отражаются даты обследования остальных частей.

168. В случае возникновения сомнений о допустимости выявленных при проведении работ по проверке характеристик изменений объекта недвижимого имущества (в том числе вследствие неправильной эксплуатации, демонтажа оборудования и так далее) руководитель организации по государственной регистрации, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом в соответствующий исполком.

169. Принятие решений по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества:

169.1. объект технической инвентаризации считается соответствующим данным, содержащимся в реестре характеристик, при отсутствии его изменений по отношению к данным, содержащимся в технической документации;

169.2. объект технической инвентаризации признается измененным в соответствии с законодательством, если по результатам проверки характеристик установлено, что:

выполненные строительные работы по изменению объекта проведены на основании соответствующего разрешения исполкома и (или) приняты в эксплуатацию в установленном законодательством порядке (если необходимость получения разрешения или приема в эксплуатацию предусмотрена законодательством);

изменение назначения объекта подтверждается соответствующим документом, приведенным в пункте 39 настоящей Инструкции;

выявлены незначительные изменения объекта технической инвентаризации.

170. Для целей технической инвентаризации и проверки характеристик к незначительным изменениям объекта технической инвентаризации относятся следующие изменения, не влекущие изменения назначения объекта технической инвентаризации:

наличие допустимых расхождений, установленных главой 9 настоящей Инструкции;

изменение характеристик вследствие изменения порядка их определения;

исключение из состава объекта технической инвентаризации принадлежностей (хозяйственных построек) в связи с их сносом (разрушением);

изменение физического износа объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

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 (которые не указаны в абзаце седьмом настоящего пункта), 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) приема в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

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

172. 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 настоящую Инструкцию, и (или) не соответствует ее требованиям. В случаях выявления ошибок, допущенных ранее при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверках характеристик, техническая документация заменяется новой за счет средств организаций по государственной регистрации. Составленный с ошибкой итоговый технический документ подлежит возврату в организацию по государственной регистрации.

173. В случае выявления изменений, не указанных в подпункте 169.2 пункта 169 и пункте 170 настоящей Инструкции, по результатам проверки характеристик заказчик выдает ведомость технических характеристик.

Технический паспорт на объект составляется без повторной проверки его характеристик после предоставления соответствующего документа, указанного в главе 6 настоящей Инструкции, подтверждающего легализацию (узаконивание) выявленных изменений.

В случае устранения несоответствий данным реестра характеристик путем сноса самовольной или привнесения самовольной постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние технический паспорт может быть составлен только после проведения повторной проверки характеристик.

174. Ведомость технических характеристик составляется в случаях, указанных в главе 6 настоящей Инструкции, по той же форме и в том же порядке, что и технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества с заменой наименования «Технический паспорт» наименованием

«Ведомость технических характеристик».

175. Если при проведении работ по проверке характеристик ранее зарегистрированного объекта недвижимого имущества выявлено, что ранее зарегистрированные составные элементы данного объекта оказались за пределами земельного участка, предоставленного позже государственной регистрации капитального строения (здания, сооружения), то по результатам проверки характеристик составляется ведомость технических характеристик на данный объект недвижимого имущества с отражением в ней этих составных элементов и указанием в примечании соответствующей информации для принятия исполкомом соответствующего решения в отношении данного объекта и предоставления дополнительного земельного участка.

176. Если при проведении работ по проверке характеристик ранее зарегистрированного объекта недвижимого имущества выявлено, что ранее зарегистрированные хозяйственные постройки данного объекта оказались за пределами земельного участка, предоставленного позже государственной регистрации капитального строения (здания, сооружения), то по результатам проверки характеристик по волеизъявлению заказчика составляется ведомость технических характеристик на данный объект недвижимого имущества с отражением в ней этих хозяйственных построек и указанием в примечании соответствующей информации для принятия исполкомом соответствующего решения в отношении земельного участка либо технический паспорт без указания в нем хозяйственных построек, оказавшихся за пределами земельного участка, при этом в организацию по государственной регистрации заказчиком дополнительно подается в установленном порядке заказ об исключении из состава объекта недвижимого имущества хозяйственных построек. При проведении проверки характеристик изолированного помещения в таких случаях дополнительно отражается соответствующая информация в технических документах и контрольном листе инвентарного дела на капитальное строение (здание, сооружение), в котором расположено изолированное помещение.

177. При проведении полевых работ по проверке характеристик сооружений дополнительно осуществляется:

сличение ситуационного плана с целью выявления изменений, взятие контрольных измерений (в отношении каждого составного элемента), проведение съемки территории объекта (ее корректировки) с составлением абриса с отражением контрольных измерений и территории объекта, на которой выявлены изменения (в случае выявления);

сличение планов составных и конструктивных элементов с целью выявления изменений, проведение контрольных измерений (в отношении каждого элемента), измерение выявленных изменений с составлением абриса;

сличение технического описания с целью выявления изменений в описании конструктивных элементов и инженерных систем, установление изменений в техническом состоянии с целью выявления изменений физического износа, отражение выявленных изменений в акте обследования, фотографирование, указание информации в абрисе;

визуальная сверка соответствия сооружения проектной документации на его реконструкцию (реставрацию, капитальный ремонт, перепланировку и тому подобное) в случае ее наличия.

178. Камеральные работы при проведении проверки характеристик сооружений дополнительно включают внесение выявленных изменений в ситуационный план, планы составных и конструктивных элементов и иные графические приложения.

При внесении изменений в графические приложения, составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новое приложение. При внесении изменений в графические приложения, составленные ранее на бумажных носителях, эти графические приложения пересоставляются в электронном виде.

В графических приложениях конструктивные элементы, возведенные (изменившиеся) в результате самовольного строительства, надписи, описывающие признаки самовольного строительства или изменившиеся в его результате (размеры, наименования и так далее), 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.

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

180. 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.

ГЛАВА 24 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГИБЕЛИ (УНИЧТОЖЕНИЯ) ОБЪЕКТА ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

181. Обследование строений, изолированных помещений с целью определения их гибели (уничтожения) проводится путем их визуального осмотра с соблюдением требований пункта 117 настоящей Инструкции.

182. Если при обследовании в натуре установлен факт гибели (уничтожения) объекта технической инвентаризации, то составляется акт о гибели (уничтожении) по форме согласно приложению 18 к настоящей Инструкции. При этом в случае наличия неуничтоженных принадлежностей в строке «Примечание» акта о гибели (уничтожении) отражаются эти принадлежности с указанием их габаритных размеров и материала стен.

В случае установления при обследовании в натуре наличия неуничтоженных конструктивных элементов объекта технической инвентаризации, кроме фундаментов, акт о гибели (уничтожении) составляется на основании сведений из акта обследования и оценки стоимости имущества юридического (физического) лица, разрушенного, поврежденного или уничтоженного в результате чрезвычайной ситуации, предусмотренного Инструкцией о порядке работы республиканских органов государственного управления, местных исполнительных и распорядительных органов, организаций и их комиссий по чрезвычайным ситуациям по определению объемов финансовой поддержки юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям, имуществу которых нанесен ущерб в результате чрезвычайных ситуаций, решении других вопросов, касающихся ликвидации последствий этих ситуаций в пострадавших районах, утвержденной постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь, 2006 г., № 142, 8/14894), акта о пожаре или иного документа, составленного в соответствии с законодательством, содержащего сведения о гибели (уничтожении) строения, изолированного помещения.

183. Если при обследовании в натуре установлен факт гибели (уничтожения) принадлежности объекта технической инвентаризации, то такие объекты исключаются из состава объекта технической инвентаризации и в технической документации сведения о них не отражаются.

ГЛАВА 25 ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕНТАРНЫХ ДЕЛ

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

Документы (материалы), помещаемые в инвентарное дело с 1 апреля 2016 г., формируются в порядке, предусмотренном настоящей главой.

Документы и материалы, сформированные до 1 апреля 2016 г., могут помещаться в инвентарное дело без переформирования, при этом в описи инвентарного дела отражается обобщенная запись «материалы ранее сформированного инвентарного дела» с указанием номеров их листов.

По решению организации по государственной регистрации или исполнителя может осуществляться переформирование документов и материалов, помещенных в инвентарное дело до 1 апреля 2016 г., в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

185. 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.

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

187. Инвентарное дело формируется сверху вниз дела в следующем порядке:

контрольный лист инвентарного дела;

контрольный лист обследований объекта технической инвентаризации;

опись инвентарного дела;

каз 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.

188. Графические приложения больших форматов (A2 и более) рекомендуется в дело не помещать, а хранить отдельно в папках. При этом в описи документов инвентарного дела данные документы указываются в общем порядке, а в графе «Номера листов в деле» указываются номера папок, в которых хранятся данные документы. На каждом из листов отдельно хранящихся документов проставляется учетный номер инвентарного дела, к которому они

относятся.

189. Нумерация листов документов (материалов) инвентарного дела осуществляется сверху вниз дела отдельно для следующих групп документов (материалов):

- листов описи инвентарного дела;
- контрольных листов инвентарного дела;
- контрольных листов обследований;
- листов заказов на выполнение работ, документов и материалов, представленных для выполнения работ, документов и материалов, составленных при выполнении работ.

190. Заказ на выполнение работ, документы и материалы, представленные для выполнения работ, комплектуются в рамках каждого заказа на выполнение работ в следующем порядке:

- заказ на выполнение работ;
- гарантийное письмо (при направлении), копии договора на выполнение работ (при заключении) и иных документов по решению организации по государственной регистрации (запросов, заказов, карточек обслуживания и тому подобное);
- документы, подтверждающие внесение платы (при наличии) (по решению организации по государственной регистрации);
- документы и материалы (их копии), представленные для выполнения работ.

191. Документы и материалы, составленные при выполнении работ, комплектуются в рамках каждого заказа на выполнение работ в следующем порядке: абрисы, акты обследований, иные полевые материалы съемки, измерений и обследований, материалы обработки результатов съемки, измерений, фотоотчет и тому подобное;

- заполненные формы инвентарных дел (по порядку) и приложения к ним, иные расчетные материалы;
- итоговый технический документ;
- приложения к итоговому техническому документу (по порядку);
- иные документы и материалы (расчет стоимости работ, переписка и тому подобное) (по решению организации по государственной регистрации).

Скомпонованные документы и материалы по новому заказу на выполнение работ помещаются вслед за документами и материалами, скомпонованными по предыдущему заказу на выполнение работ.

192. Документы и материалы, необходимые для выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик нескольких объектов недвижимого имущества, помещаются только в инвентарное дело, заведенное в отношении одного из этих объектов недвижимого имущества, в листах описи остальных инвентарных дел указываются все документы, необходимые и (или) использованные для выполнения работ, при этом в графе «Номера листов в деле» указываются листы инвентарного дела, в которое внесены данные документы (копии документов), а графе «Примечание» номер инвентарного дела.

193. 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.

194. 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.

195. 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.

Форма титульного листа приведена в форме 19.1 согласно приложению 19 к настоящей Инструкции. Титульный лист заполняется в следующем порядке:

- в поле «Индекс дела» указывается индекс в соответствии с номенклатурой дел в организации по государственной регистрации;
- в поле «Инвентарное дело №» указывается учетный номер инвентарного дела, присваиваемый в порядке, установленном соответствующей организацией по государственной регистрации;
- в поле «Кадастровый номер земельного участка» указывается кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект;
- в поле «Инвентарный номер капитального строения» указывается инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного строения;
- в поле «Инвентарный номер изолированного помещения» указывается инвентарный номер изолированного помещения, машино-места;
- в поле «Адрес» указывается адрес или местонахождение объекта технической инвентаризации, этаж, подъезд и иная необходимая дополнительная информация;
- в поле «Отметки» приводятся необходимые отметки и примечания.

На титульном листе могут быть предусмотрены иные поля, необходимые для делопроизводства и архивного хранения организации по государственной регистрации.

196. Контрольный лист инвентарного дела составляется по форме 19.2 согласно приложению 19 к настоящей Инструкции и заполняется в следующем порядке:

- в графе 1 «Дата» указывается дата начала и через дефис дата окончания выполнения работ;
- в графе 2 «Краткое содержание работ» приводится краткое описание выполненных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик с указанием вида составленного итогового технического документа. Если по результатам проведения работ составляется ведомость технических характеристик, то в этой графе дополнительно указываются основания для ее составления;
- в графе 3 «Исполнитель» указываются фамилия, инициалы и подпись исполнителя, при наличии нескольких исполнителей указываются все;
- в графе 4 «Должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ, выполняемых исполнителем» указываются фамилия, инициалы и подпись должностного лица, уполномоченного осуществлять проверку и контроль качества работ, осуществившего контроль работ, форма контроля работ (сплошной, выборочный) и дата контроля;
- в графе 5 «Примечания и отметки» приводятся необходимые примечания к записи и отметки.

197. Контрольный лист обследований ведется для учета обследований частей строения, изолированных помещений и их частей, машино-мест. Контрольный лист обследований составляется по форме 19.3 согласно приложению 19 к настоящей Инструкции и заполняется в следующем порядке:

- в графе 1 «№ п/п» указывается арабскими цифрами порядковый номер записи начиная с единицы;
- в графе 2 «Дата обследования» указывается дата проведения обследования (дата начала и через дефис дата окончания выполнения обследований);
- графа 3 «№ изолированных помещений, машино-мест» заполняется в случае обследования изолированного помещения или его части, машино-места. Указывается номер обследованного изолированного помещения, машино-места;
- графа 4 «№ помещений по плану (экспликация)» заполняется в случае обследования части здания или части изолированного помещения. Указываются все номера обследованных помещений, не входящих в состав изолированных помещений, или обследованной части изолированного помещения;
- в графе 5 «Место хранения» указываются реквизиты инвентарного дела (номер инвентарного дела и номер тома в этом деле), в котором хранятся материалы обследований объекта недвижимого имущества;
- в графе 6 «Примечание» приводятся примечания к записям.

198. Опись инвентарного дела составляется по форме 19.4 согласно приложению 19 к настоящей Инструкции и заполняется в следующем порядке:

- в графе 1 «№ п/п» указывается арабскими цифрами порядковый номер документа (копии документа), включенного в инвентарное дело, начиная с единицы;
- в графе 2 «Документ» указываются наименование, номер и дата документа (копии документа), включенного в инвентарное дело;
- графа 3 «№ листов» указываются номера листов документа в инвентарном деле. Если документ состоит из одного листа, то указывается соответствующий номер листа, например 1. Если документ состоит из нескольких листов, то номера листов указываются в виде диапазона через дефис, например 15-65, 1-6;
- в графе 4 «Дата» указывается дата включения документа в состав инвентарного дела (дата формирования инвентарного дела). При одной и той же дате допускается указание знака «-/-»;
- в графе 5 «Подпись» проставляется подпись исполнителя, внесшего документ в дело;
- в графе 6 «Примечание» приводятся примечания к записям.

Каждый отдельный документ, имеющий свои реквизиты, подлежит самостоятельному описанию (например, технический паспорт – это один документ,

позтажный план – это второй документ, ситуационный план – это третий документ и так далее).

В опись не включаются листы описи и контрольные листы инвентарного дела.

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

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

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

ГЛАВА 26

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

202. Внутренний контроль работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик недвижимого имущества осуществляется путем проведения следующих видов контроля:

самоконтроля работ исполнителем (далее – самоконтроль);

контроля работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ.

203. Самоконтроль осуществляется исполнителем непосредственно при выполнении работ перед началом следующего этапа работ и до передачи работы на контроль должностному лицу, уполномоченному осуществлять проверку и контроль качества работ, в целях предупреждения ошибок. Самоконтроль является сплошным контролем, при котором проверяются правильность и полнота выполнения всех действий, измерений, обследований, расчетов, составления и оформления документов и материалов. При выявлении в результате самоконтроля ошибок исполнитель должен обеспечить их своевременное исправление.

204. Должностные лица, уполномоченные осуществлять проверку и контроль качества работ, осуществляют контроль выполненной работы по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик в отношении каждого объекта технической инвентаризации.

По решению руководства организации по государственной регистрации в отношении исполнителей, выполняющих работы по технической инвентаризации более шести месяцев, может быть установлен выборочный контроль работ.

При выборочном контроле работ обязательному контролю подлежат правильность выбора соответствующей формы итогового технического документа, полнота составления и правильность оформления всей технической документации, согласованность технической документации между собой и соответствие фотографиям объекта.

205. Контроль организационных работ включает проверку:

правильности приема заказа на выполнение работ и документов, представленных для выполнения работ;

наличия оснований для отказа в приеме заказа на выполнение работ;

наличия оснований для отказа в выполнении работ.

206. Контроль подготовительных работ включает проверку:

правильности и полноты истребования документов, необходимых для выполнения работ;

наличия и изучения полученной и собранной документации, описывающей объекты недвижимого имущества (разрешительной, проектной, исполнительной, эксплуатационной, землеустроительной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта и другой документации);

выбора используемой для абрисов подосновы.

207. Контроль полевых работ включает изучение и проверку абрисов, актов обследований, иных материалов, подготовленных при проведении полевых работ.

По результатам проверки абрисов, актов обследований, иных материалов, подготовленных при проведении полевых работ, при наличии ошибок и (или) возникновении сомнений в отношении правильности измерений или установления характеристик объекта технической инвентаризации руководителем подразделения при необходимости может быть принято решение о проверке правильности выполнения полевых работ в натуре.

Проверка правильности полевых работ в натуре осуществляется должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, при необходимости могут привлекаться специалисты подразделения контроля и анализа качества, члены комиссии по управлению качеством выполнения работ по технической инвентаризации и иные сотрудники организации по государственной регистрации.

208. Контроль камеральных работ включает проверку правильности:

выбранного способа формирования объекта недвижимого имущества;

составления и заполнения форм инвентарного дела и иных расчетных материалов;

проведения расчетов (подсчет площадей, объемов, протяженностей, высот и иных характеристик, определение физического износа);

отражения сведений о стоимости объекта технической инвентаризации;

составления и оформления графических приложений (ситуационного плана, поэтажных планов и тому подобного). При контроле поэтажных планов и планов зданий, изолированных помещений, их частей, машино-мест должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ, проверяет соблюдение установленных требований, в случае выявления несоответствий и ошибок возвращает исполнителю на доработку для их устранения;

составления и оформления вспомогательных приложений;

выбора соответствующей формы итогового технического документа;

составления и заполнения итогового технического документа;

внесения информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик (в случае внесения);

формирования инвентарного дела;

составления расчета стоимости выполненных работ (при необходимости).

Контроль документов и материалов, составляемых в электронном виде, рекомендуется производить в электронном виде.

209. Если расхождения, выявленные при контроле, не превышают погрешностей, установленных главой 9 настоящей Инструкции, то соответствующее значение считается правильным, никаких перерасчетов величин (площадей, объемов, протяженностей и тому подобного), связанных с данным значением, не осуществляется и изменения в техническую документацию не вносятся.

210. Ошибки, выявленные в результате контроля работ должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ, отмечаются на материалах технической документации и оформляются в виде перечня с пояснениями, который передается исполнителю для устранения ошибок.

211. После устранения выявленных ошибок техническая документация проходит повторный контроль и так до полного их устранения.

212. При отсутствии ошибок техническая документация оформляется и подписывается исполнителем и должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку и контроль качества работ.

213. Проставление подписей на технической документации, не прошедшей контроль в соответствии с требованиями настоящей главы, не допускается.

214. При проведении внутреннего контроля работ по технической инвентаризации и (или) проверки характеристик частей строений, изолированных помещений и их частей, машино-мест обязательно проверяется внесение соответствующих изменений в документацию на капитальное строение (здание, сооружение), а также заполнение контрольного листа обследований.

ГЛАВА 27

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

215. Особенности проведения технической инвентаризации зданий.

В состав здания как объекта недвижимого имущества включаются объекты, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции.

Инженерные сети (водопровод, канализация и так далее), в том числе их вводы и выпуски, и иные сооружения включаются в состав здания по дополнительному волеизъявлению заказчика.

216. Здания, не предназначенные для обслуживания других строений, не являющихся их принадлежностями, и не включенные в состав иного объекта недвижимого имущества, подлежат самостоятельному описанию как отдельные объекты недвижимого имущества.

217. Если в представленной заказчиком проектной документации либо откорректированной проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательством, содержится информация о запроектированных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), созданных в результате строительства либо реконструкции, или раздел, слияние капитальных строений (зданий, сооружений) произведены по судебному постановлению (без проведения строительных работ) и такой раздел, слияние не противоречат требованиям законодательства, то для составления технического паспорта на такие здания не требуется составления проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений).

218. По результатам технической инвентаризации здания должна быть составлена следующая техническая документация на здание, за исключением многоквартирных и блокированных жилых домов, садовых домиков и дач, индивидуальных капитальных гаражей (далее, если не предусмотрено иное, – здание), помещаемая в инвентарное дело:

абрис на территорию объекта;

абрисы этажей строений;
 акт обследования основного строения и его пристроек, изолированного помещения по форме 1.1 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;
 акты обследования хозяйственных построек (зданий), сооружения (при их наличии) по формам 1.2 и 1.3 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;
 ситуационный план (план расположения);
 поэтажные планы;
 форма 1.1 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;
 формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;
 соответствующие формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;
 технический паспорт (ведомость технических характеристик) на здание по форме согласно приложению 7 к настоящей Инструкции;
 иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

219. Составление и заполнение технического паспорта на здание осуществляется с учетом следующих особенностей:

219.1. технический паспорт на здание составляется на основании соответствующих форм инвентарного дела по форме согласно приложению 7 к настоящей Инструкции;

219.2. по форме технического паспорта на здание составляются технические паспорта на жилые и нежилые здания, за исключением многоквартирных и блокированных жилых домов, садовых домиков и дач, индивидуальных капитальных гаражей;

219.3. к техническому паспорту на здание прилагаются ситуационный план (план расположения) и поэтажные планы, а также иные графические и вспомогательные приложения;

219.4. все характеристики в техническом паспорте указываются без сокращений, допускается сокращение в графах 7–15, 21, 22 подраздела 4.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей»;

219.5. на титульном листе технического паспорта указываются следующие сведения:

- в строке «Составлен по состоянию на» – дата окончания полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик здания;
- в строке «Наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» – полное наименование организации по государственной регистрации и ее обособленного структурного подразделения, в которой составлен технический паспорт;
- в строке «Наименование» – наименование здания в соответствии с главой 3 настоящей Инструкции;
- в строке «Назначение» – назначение здания в соответствии с главой 3 настоящей Инструкции;
- в строке «Инвентарный номер» – инвентарный номер объекта недвижимого имущества. Строка не заполняется, если технический паспорт составляется до государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества. Допускается указание кода организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения и обозначения вида объекта недвижимого имущества без указания его порядкового номера, например 110/C-;
- в строке «Адрес» – адрес здания. Адрес объекта недвижимого имущества определяется, присваивается и указывается в порядке, установленном Инструкцией о порядке ведения адресной системы и иными нормативными актами;
- в строке «Составил» – дата окончания составления технического паспорта, подпись, инициалы и фамилия исполнителя, составившего технический паспорт. В случае выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик здания несколькими исполнителями указывается исполнитель, ответственный за составление технического паспорта;
- в строке «Проверил» – дата окончания проверки технического паспорта, подпись, инициалы и фамилия проверившего технический паспорт;
- в строке «Уполномоченное должностное лицо» – дата подписания, подпись, инициалы и фамилия уполномоченного руководителем организации по государственной регистрации подписывать технические паспорта должностного лица и печати для технических паспортов организации по государственной регистрации;

219.6. в разделе 1 «Общие сведения о здании» указываются сведения по основным характеристикам здания с учетом всех его пристроек (надстроек), указанные в разделе 2 «Общие сведения о здании» формы 1.1 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции:

- в строке 1 «Кадастровый номер земельного участка» – кадастровые номера всех зарегистрированных земельных участков, на которых расположены здание и его принадлежности. В случае отсутствия зарегистрированных земельных участков сведения об их кадастровых номерах не указываются, в данной строке проставляется прочерк;
- в строке 2 «Литер» – литер основного строения;
- в строках 3 «Количество надземных этажей, шт.» и 4 «Количество подземных этажей, шт.» – число надземных и подземных этажей здания с учетом всех пристроек (надстроек), определенное в соответствии с пунктом 114 настоящей Инструкции;
- в строках 5 и 6 – соответственно годы постройки (даты приемки в эксплуатацию) и реконструкции в соответствии с главой 15 настоящей Инструкции;
- в строке 7 «Физический износ, %» – износ здания (основного строения), определенный в соответствии с главой 16 настоящей Инструкции;
- в строке 8 «Объем здания, куб. м» – общий объем здания с учетом всех пристроек (надстроек), определенный в соответствии с главой 21 настоящей Инструкции;
- в строках 9–11, 13, 14, 16–22 и 24 – значения соответствующих площадей здания с учетом всех его пристроек (надстроек), определенных в соответствии с главой 20 настоящей Инструкции;
- в строке 12 «Количество нежилых изолированных помещений, шт.» – общее количество нежилых изолированных помещений, расположенных в здании, с учетом всех пристроек (надстроек). При проведении технической инвентаризации количество нежилых изолированных помещений определяется на основании проектной документации (акта приемки). При проведении проверки характеристик из первоначального количества нежилых помещений исключаются жилые помещения, переведенные из нежилых, и добавляются вновь созданные (переведенные) нежилые изолированные помещения с учетом подпункта 160.3 пункта 160 настоящей Инструкции;
- в строке 15 «Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.» – количество жилых изолированных помещений, жилых помещений, квартир, расположенных в здании, с учетом всех пристроек (надстроек). При проведении технической инвентаризации количество жилых изолированных помещений (квартир) определяется на основании проектной документации (акта приемки). При проведении проверки характеристик из первоначального количества жилых помещений исключаются нежилые помещения, переведенные из жилых в нежилые, и добавляются вновь созданные (переведенные) жилые помещения (квартиры) с учетом подпункта 160.3 пункта 160 настоящей Инструкции;
- в строке 23 «Количество машино-мест, шт.» – количество машино-мест;

219.7. раздел 1 «Общие сведения о здании» может быть дополнен дополнительными строками, в которых указываются года постройки (даты приемки в эксплуатацию) отдельных очередей строительства, пусковых комплексов, количество жилых ячеек в общежитии и при необходимости другие сведения;

219.8. в разделе 2 «Сведения о стоимости» приводится информация о соответствующих стоимостях объекта технической инвентаризации в соответствии с требованиями главы 22 настоящей Инструкции, указанными в разделе 3 «Сведения о стоимости» формы 1.1 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

219.9. раздел 3 «Распределение помещений и их площадей» заполняется на основании данных, указанных и рассчитанных в форме 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции:

219.9.1. в подразделе 3.1 «По жилым помещениям» – информация о количестве и площадях жилых помещений на основании данных, указанных и рассчитанных в разделе 1 «По жилым помещениям» формы 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции, с учетом следующих требований:

- в графах 2–8 – данные о распределении жилых помещений (квартир) по числу жилых комнат;
- в графе 9 «Жилые помещения в общежитиях» – итоговые данные о жилых помещениях в общежитиях;
- в графе 10 «Жилые помещения в жилых зданиях специального назначения» – итоговые данные о жилых помещениях, расположенных в жилых зданиях специального назначения;
- в графе 11 «Иные жилые помещения» – итоговые данные об иных жилых помещениях, за исключением квартир, жилых помещений в общежитиях и в жилых зданиях специального назначения;
- в графе 12 «Всего» – итоговые данные о распределении жилых помещений.

Для общежитий и зданий жилых специального назначения графы 2–8 могут не заполняться.

Количество граф таблицы при необходимости может быть увеличено, при этом графа «Всего» должна быть последней;

219.9.2. в подразделе 3.2 «По нежилым помещениям» в обязательном порядке указывается информация о распределении по назначению площадей нежилых помещений для последующего принятия решения о назначении здания на основании данных, рассчитанных в разделе 2 «По нежилым помещениям» формы 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции, с учетом следующих требований:

- в графах строки «Назначение» в текстовой форме указывается назначение помещений, а также наименование необходимых вспомогательных помещений (например, теплузел, электрошитовая, лестничные клетки, коридоры и тому подобное);
- в графах строк «Нормируемая площадь, кв. м» и «Общая площадь, кв. м» приводятся названные площади по помещениям, назначение которых указано по строке «Назначение»;
- в графе 16 указывается соответствующая итоговая сумма площадей нежилых помещений.

Количество граф таблицы при необходимости может быть увеличено или уменьшено, при этом графа «Всего» должна быть последней;

219.9.3. в подразделе 3.3 «Благоустройство жилых помещений» в графах 2–8 указывается общая площадь жилых помещений, оборудованная

соответствующими видами благоустройства, определенная в соответствии с подпунктом 115.11 пункта 115 настоящей Инструкции, и количество соответствующих помещений на основании данных, указанных и рассчитанных в разделе 3 «Благоустройство жилых помещений» формы 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;

219.10. в разделе 4 «Техническое описание» приводится техническое описание здания и его составных элементов и принадлежностей:

219.10.1. в подразделе 4.1 «Техническое описание здания» приводится краткое, но исчерпывающее описание конструкций, материалов, отделки конструктивных элементов и инженерных систем основного строения на основании данных, указанных в форме 2.2 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции. В подразделе указывается техническое описание конструктивных элементов и инженерных систем здания в соответствии с главой 14 настоящей Инструкции;

219.10.2. в подразделе 4.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» приводится описание всех строений, в том числе основных, пристроек, надстроек и тому подобного, а также хозяйственных построек на основании данных, указанных в форме 2.3 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, с учетом следующих требований:

в графе 1 «Литер» – литер здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного;

в графе 2 «Наименование» – наименование здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного;

в графе 3 «Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)» – год постройки (дата приемки в эксплуатацию) здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного. В случае наличия нескольких дат приемки в эксплуатацию указывается дата приемки в эксплуатацию первой очереди строительства;

в графе 4 «Износ, %» – физический износ здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного;

в графе 5 «Площадь, м²» – наружная площадь здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного;

в графе 6 «Объем, м³» – объем здания, пристройки, хозяйственной постройки и тому подобного;

в графах 7–15 – сокращенное описание основного материала соответствующих конструктивных элементов, определенных с учетом требований, установленных в главе 9 настоящей Инструкции;

в графах 16–20 – сведения о наличии данного вида инженерного оборудования в здании, пристройках, хозяйственных постройках и тому подобном.

При наличии оборудования указывается слово «есть», в случае отсутствия – «нет»;

в графах 21 и 22 – сокращенное описание иных инженерных систем и оборудования, а также прочих работ, определенных с учетом требований, установленных в главе 14 настоящей Инструкции;

219.10.3. описание сооружений осуществляется на основании данных, указанных в форме 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, с учетом следующих требований:

в графе 1 «Литер» – литер сооружения, его составного элемента;

в графе 2 «Наименование» – наименование сооружения, его составного элемента;

в графе 3 «Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)» – год постройки (дата приемки в эксплуатацию) сооружения, его составного элемента;

графы 5–22 объединяются в одну строку, в которой приводится описание сооружения, его составного элемента с указанием конструктивных элементов, наименования характеристики, сокращенно ее единицы измерения, значение соответствующей характеристики;

219.11. после таблицы подраздела 4.2 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» предусмотрены дополнительные строки:

«Примечание», где указываются сведения, дополняющие описание здания, а также сведения об особенностях выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверки характеристик данного здания;

«Количество страниц технического паспорта»;

«Приложение», где приводятся сведения о документах, прилагаемых к данному техническому паспорту. По каждому приложению приводится порядковый номер, наименование приложения и количество листов в нем, например:

Приложение:

1. Ситуационный план на 1 л.

2. поэтажные планы на 10 л.

3. Фотоприложение на 5 л.;

219.12. при составлении технического паспорта применяется гарнитура шрифта Times New Roman (Times New Roman Cyr) или шрифты, устанавливаемые нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

ГЛАВА 28

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

220. По результатам технической инвентаризации многоквартирных жилых домов составляется следующая техническая документация:

абрис на территорию объекта;

абрисы этажей строения;

акт обследования основного строения и его пристроек, изолированного помещения по форме 1.1 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

акты обследования хозяйственных построек (зданий), сооружения (при их наличии) по формам 1.2 и 1.3 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

ситуационный план (план расположения);

поэтажные планы;

форма 1.1 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;

соответствующие формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) на многоквартирный жилой дом по форме согласно приложению 7 к настоящей Инструкции;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

Техническая инвентаризация многоквартирных жилых домов проводится с учетом следующих особенностей:

220.1. к многоквартирным жилым домам могут быть отнесены жилые дома, в которых расположены квартиры, имеющие входы из вспомогательных помещений жилого дома, а также квартиры, имеющие входы непосредственно с придомовой территории.

Для проведения технической инвентаризации заказчиком в организацию по государственной регистрации представляются документы, предусмотренные главой 3 настоящей Инструкции;

220.2. при наличии оснований для отказа в приеме документов организация по государственной регистрации вправе в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции отказать в приеме документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации многоквартирных жилых домов;

220.3. до начала выполнения работ по технической инвентаризации многоквартирного жилого дома должны быть полностью завершены все предусмотренные проектной документацией работы, необходимые для выполнения работ по технической инвентаризации многоквартирного жилого дома (за исключением случаев, определенных частью первой пункта 27 настоящей Инструкции);

220.4. если в многоквартирном жилом доме 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, организация по государственной регистрации отказывает в соответствии с требованиями настоящей Инструкции в выполнении работ по технической инвентаризации;

220.5. работы по технической инвентаризации вновь построенного в соответствии с законодательством многоквартирного жилого дома, за исключением многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу, проводятся исключительно в отношении многоквартирного жилого дома, то есть без принадлежностей (хозяйственных построек, элементов благоустройства территории и тому подобного), и без составления ситуационного плана земельного участка, на котором расположен данный жилой дом (за исключением случаев, когда на момент проведения технической инвентаризации многоквартирного жилого дома предоставлен земельный участок для строительства и (или) обслуживания этого жилого дома);

220.6. в случае выявления при проведении работ по технической инвентаризации многоквартирного жилого дома отступлений от проектной документации организацией по государственной регистрации в течение двух рабочих дней направляется в исполком и заказчику письмо о предоставлении в срок не более десяти календарных дней откорректированной в установленном порядке проектной документации, либо письма подведомственных организаций Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь или проектной организации, осуществлявшей проектирование этого жилого дома, либо письма исполкома о допустимости выявленных отступлений от проектной документации;

220.6.1. в случае непредставления в организацию по государственной регистрации таких документов заказчику составляется и выдается ведомость технических характеристик на многоквартирный жилой дом. Наличие акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не является документом, подтверждающим допустимость выявленных отступлений от проектной документации;

220.6.2. в случае представления откорректированной в установленном порядке проектной документации (при наличии отступлений от проектной документации) либо письма подведомственных организаций Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь или проектной организации, осуществлявшей проектирование этого жилого дома, либо письма исполкома о допустимости выявленных при проведении технической инвентаризации отступлений от проектной документации (при наличии отступлений от проектной документации), а также акта приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома организацией по государственной регистрации по результатам технической инвентаризации заказчику выдается составленный на соответствующий многоквартирный жилой дом технический паспорт;

220.7. организация по государственной регистрации после предоставления акта приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и подачи в установленном порядке соответствующего заказа на выполнение работ в течение двух дней составляет и выдает технический паспорт на многоквартирный жилой дом (за исключением случаев, когда техническая инвентаризация многоквартирного жилого дома не проводилась);

220.8. в случае отсутствия на момент проведения технической инвентаризации вновь построенного в соответствии с законодательством многоквартирного жилого дома, за исключением многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу, предоставленного для строительства и (или) обслуживания этого жилого дома земельного участка составляется и выдается ведомость технических характеристик либо технический паспорт без ситуационного плана и отражения в нем информации о кадастровом номере и площади земельного участка, на котором расположен данный жилой дом.

221. Организация по государственной регистрации вправе в соответствии с требованиями главы 5 настоящей Инструкции приостановить выполнение работ по технической инвентаризации многоквартирного жилого дома и (или) составлению итоговых технических документов в отношении него либо отказать в их проведении при наличии оснований, приведенных в данной главе.

222. В случае обращения организации застройщиков (товарищества собственников) в организацию по государственной регистрации по вопросу изменения состава капитального строения (вновь построенного в соответствии с законодательством многоквартирного жилого дома, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу) в связи с включением в его состав принадлежностей многоквартирного жилого дома, расположенных на предоставленном для его обслуживания земельном участке, зарегистрированном в установленном порядке после технической инвентаризации многоквартирного жилого дома, организацией по государственной регистрации в установленном порядке выполняются работы по технической инвентаризации принадлежностей этого жилого дома без проведения проверки характеристик самого многоквартирного жилого дома с выдачей соответствующего итогового технического документа.

ГЛАВА 29

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОДНОКВАРТИРНЫХ И БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

223. По результатам технической инвентаризации многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов составляется следующая техническая документация:

- абрис на территорию объекта;
- абрисы этажей строений;
- акт обследования основного строения и его пристроек, изолированного помещения по форме 1.1 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;
- акты обследования хозяйственных построек (зданий), сооружения (при их наличии) по формам 1.2 и 1.3 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;
- ситуационный план (план расположения);
- поэтажные планы;
- форма 1.2 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;
- формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;
- соответствующие формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;
- технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 8 к настоящей Инструкции;
- иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

224. Технический паспорт на многоквартирный, блокированный жилой дом заполняется по аналогии с порядком, установленным для технического паспорта на здание в пункте 147 настоящей Инструкции, с учетом следующих особенностей:

224.1. в строке 11 раздела 1 «Общие сведения об многоквартирном, блокированном жилом доме» дополнительно указывается количество квартир в блокированном жилом доме;

224.2. в строке 12 раздела 1 «Общие сведения об многоквартирном, блокированном жилом доме» дополнительно указывается количество жилых комнат в многоквартирном или блокированном жилом доме.

ГЛАВА 30

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ЧАСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ. ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК (ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ), ДВУХ И БОЛЕЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

225. Особенности проведения проверки характеристик части объекта недвижимого имущества заключаются в следующем:

225.1. проверка характеристик отдельных частей объекта недвижимого имущества, в том числе изолированных помещений, машино-мест, а также в случаях, указанных в пункте 21 настоящей Инструкции, проводится в порядке, установленном главой 23 настоящей Инструкции.

По результатам проведения проверки характеристик части объекта недвижимого имущества необходимые изменения вносятся в документы реестра характеристик в отношении объекта недвижимого имущества в порядке, установленном настоящей Инструкцией.

Если часть объекта недвижимого имущества, в отношении которой проводилась проверка характеристик, является самостоятельным объектом недвижимого имущества (объектом технической инвентаризации), то и по ней в указанном порядке вносятся изменения в документы реестра характеристик;

225.2. по результатам проверки характеристик части объекта недвижимого имущества составляется итоговый технический документ, предусмотренный для объекта недвижимого имущества в целом, с приложением к нему необходимых приложений, а также итоговый технический документ на объект технической инвентаризации (изолированное помещение, машино-место).

226. Итоговые технические документы на объект недвижимого имущества с изменениями, выявленными в результате проведения проверки характеристик их частей, составляются со следующими особенностями:

226.1. если технический паспорт на объект недвижимого имущества составляется для целей осуществления государственной регистрации изменения объекта недвижимого имущества, то приложения к нему не прилагаются;

226.2. если при проведении проверки характеристик обследовалась только часть объекта недвижимого имущества, которой владеет и пользуется один из участников долевой собственности, то в итоговом техническом документе на объект недвижимого имущества, находящийся в долевой собственности, приводятся все даты обследования его отдельных частей.

Даты обследования объекта недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности, указываются на титульном листе и в примечаниях итогового технического документа. На титульном листе итогового технического документа указывается дата последнего обследования. В примечаниях дополнительно указываются даты ранее проведенных обследований отдельных частей объекта недвижимого имущества, находящихся в долевой собственности, и состав этих частей (помещения или составные элементы, а также принадлежности объекта недвижимого имущества, находящиеся в долевой собственности);

226.3. на ситуационных, поэтажных и иных планах отражаются сведения об изолированных помещениях, помещениях, составных элементах и принадлежностях объекта недвижимого имущества на соответствующую дату их обследований;

226.4. если в отношении части объекта недвижимого имущества узаконены все изменения, выявленные по результатам проведения проверки ее характеристик, но в организации по государственной регистрации имеются сведения о наличии в отношении иных частей этого объекта недвижимого имущества (изолированных помещений, помещений, составных элементов и принадлежностей объекта недвижимого имущества) признаков самовольного строительства, то при составлении итоговых технических документов в отношении этих частей отражаются сведения на последнюю дату до выявления признаков самовольного строительства. При этом в примечании технического паспорта указывается, что технический паспорт выдан для целей государственной регистрации и отражаются даты обследования остальных частей.

227. Особенности технической инвентаризации и (или) проверки характеристик частей хозяйственных построек (принадлежностей), предназначенных для обслуживания двух и более объектов недвижимого имущества, заключаются в следующем:

227.1. части хозяйственных построек, предназначенные для обслуживания двух или более объектов недвижимого имущества (за исключением случаев, когда эти постройки являются общим имуществом совместного домовладения, общим благоустройством территории либо обладают признаками самовольного строительства), отражаются в технической документации в качестве самостоятельных принадлежностей к этим объектам недвижимого имущества на основании совместного заказа на выполнение работ всех правообладателей соответствующих объектов недвижимого имущества при возможности осуществления их раздела. При этом такой раздел может быть проведен: для зданий и объемных сооружений – по внутренним стенам или

перегородкам; для плоскостных сооружений – по ограждениям (заборам); для линейных сооружений – по задвижкам, столбам, колодцам и тому подобному. Технические паспорта, составленные по результатам проверки характеристик в рассматриваемых случаях, будут являться одним из оснований для внесения исправлений в документы регистра, связанных с изменением состава принадлежностей соответствующих объектов недвижимого имущества;

227.2. если не представляется возможным разделить хозяйственные постройки, а также когда эти постройки являются общим имуществом совместного домовладения, общим благоустройством территории либо обладают признаками самовольного строительства, то эти объекты отражаются в качестве принадлежностей к каждому из объектов недвижимого имущества, для обслуживания которых они предназначены. При этом в строке «Примечание» итогового технического документа указывается, что рассматриваемые объекты являются общим имуществом нескольких объектов недвижимого имущества, либо общим имуществом совместного домовладения, либо общим благоустройством территории.

ГЛАВА 31

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

228. При формировании изолированных помещений в качестве объектов недвижимого имущества дополнительно учитывается следующее:

228.1. в смежных помещениях одного изолированного помещения (за исключением квартир) допускается отсутствие сообщения между этими помещениями посредством дверных проемов (по горизонтали) и лестниц (по вертикали), вход в смежные помещения может осуществляться из вспомогательного помещения жилого дома, помещения общего имущества совместного домовладения иного капитального строения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и тому подобного) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и тому подобного) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута;

228.2. независимо от количества входов в квартиру (за исключением многоквартирного жилого дома, квартир в блокированном жилом доме) должно быть организовано сообщение между ее внутренними помещениями без необходимости выхода из квартиры;

228.3. в многоквартирных жилых домах и квартирах в блокированных жилых домах допускается отсутствие сообщения с такими смежными помещениями, как, например, гараж, топчанная, кладовая и тому подобное, посредством дверных проемов и лестниц. Вход в эти смежные помещения может осуществляться с придомовой территории, улицы и тому подобного;

228.4. квартира в здании должна быть изолирована от иных изолированных помещений, вспомогательных помещений здания глухими (без проемов) ограждающими конструкциями, то есть стенами (перегородками), перекрытиями, за исключением дверных проемов, через которые организован непосредственный вход (входы) в эту квартиру из вспомогательного помещения либо с придомовой территории.

229. Особенности проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик изолированных помещений:

229.1. техническая инвентаризация вновь образованного на основании составленного организацией по государственной регистрации проекта раздела, слияния изолированного помещения, вычленения изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения) изолированного помещения осуществляется без проведения полевых работ на основании данных реестра характеристик соответствующего капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения.

Техническая инвентаризация изолированного помещения, образованного путем проведения строительных работ, в том числе реконструкции капитального строения (здания, сооружения), и (или) в судебном порядке, осуществляется с проведением полевых работ;

229.2. при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик изолированного помещения проводятся работы по проверке характеристик соответствующей части здания, приведенные в главе 23 настоящей Инструкции;

229.3. технический паспорт на изолированное помещение не может быть составлен ранее технического паспорта на здание, в котором оно расположено, за исключением случаев, указанных в пункте 230 настоящей Инструкции. При этом на титульном листе технического паспорта на здание указывается дата последнего обследования;

229.4. по результатам проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик изолированного помещения в отношении его состава должны быть соблюдены требования технического кодекса установившейся практики ТКП 255-2010 (03150) «Проекты раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений). Требования к составлению», утвержденного приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 6 сентября 2010 г. № 300 «Об утверждении технического кодекса установившейся практики» (далее – ТКП 255-2010). Кроме того, включение в состав изолированных помещений общего имущества совместного домовладения допускается только по решению участников совместного домовладения в порядке, установленном Жилищным кодексом Республики Беларусь или Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» (Ведомасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., № 7, ст. 88).

В состав изолированного помещения в качестве его принадлежностей могут быть включены хозяйственные постройки и (или) их части, вспомогательные помещения и (или) их части, не являющиеся общим имуществом совместного домовладения.

230. Проверка характеристик изолированных помещений, по результатам проведения которой выявлены их изменения, осуществляется со следующими особенностями:

230.1. если реконструкция изолированного помещения выполнена в пределах существующих границ изолированного помещения, то проверка характеристик проводится в отношении только этого реконструированного изолированного помещения;

230.2. если реконструкция изолированного помещения вышла за пределы существующих границ изолированного помещения, то проверка характеристик проводится в отношении реконструированного изолированного помещения, а также помещений капитального строения (здания, сооружения), которые были изменены в связи с этой реконструкцией. При этом если в результате проведенной реконструкции возведен новый составной элемент капитального строения (здания, сооружения) – пристройка, надстройка и тому подобное, то в отношении него выполняются работы по технической инвентаризации;

230.3. если по результатам проведения проверки характеристик изолированное помещение признано измененным в соответствии с законодательством согласно подпункту 169.2 пункта 169 настоящей Инструкции, то ранее составленный технический паспорт на изолированное помещение погашается и заменяется новым.

Сведения об изменении площадей изолированного помещения и капитального строения (здания, сооружения), в котором это изолированное помещение расположено, отражаются после составления технического паспорта на изолированное помещение в ведомости учета площадей, составляемой по форме согласно приложению 20 к настоящей Инструкции, хранящейся в инвентарном деле на капитальное строение. Если в отношении капитального строения, техническая инвентаризация или проверка характеристик которого проводилась до 1 апреля 2016 г., отсутствуют сведения об определяемых площадях капитального строения, то в соответствующих полях проставляется прочерк;

230.4. в случае наличия незначительных изменений изолированного помещения они отражаются в установленном настоящей Инструкцией порядке в инвентарных делах на изолированное помещение и капитальное строение (здание, сооружение), в котором это изолированное помещение расположено. При этом технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение) не изменяется.

Дополнительно к техническому паспорту на изолированное помещение составляется заключение по форме согласно приложению 21 к настоящей Инструкции, один экземпляр которого подшивается в инвентарное дело на здание, а второй предоставляется для внесения исправлений в регистрационное дело на здание. Если в отношении капитального строения, техническая инвентаризация или проверка характеристик которого проводилась до 1 апреля 2016 г., отсутствуют сведения об определяемых площадях капитального строения, то в соответствующих полях проставляется прочерк;

230.5. в случае наличия изменений, не относящихся к незначительным, если изолированное помещение признано измененным в соответствии с законодательством, эти изменения отражаются в установленном настоящей Инструкцией порядке в инвентарных делах на изолированное помещение и капитальное строение (здание, сооружение), в котором это изолированное помещение расположено.

При этом составляется новый технический паспорт на здание без приложения ситуационного и поэтажных планов капитального строения (здания, сооружения), один экземпляр которого подшивается в инвентарное дело на здание, а его копия предоставляется для внесения необходимых изменений и исправлений в документы регистра;

230.6. если по результатам проверки характеристик изолированное помещение признано измененным не в соответствии с законодательством, организациями по государственной регистрации составляется ведомость технических характеристик только на изолированное помещение.

При предоставлении в организацию по государственной регистрации акта приема в эксплуатацию измененного изолированного помещения, решения исполкома о переводе жилого помещения в нежилое (нежилого помещения в жилое) либо решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке организацией по государственной регистрации составляются документы в соответствии с подпунктом 230.5 настоящего пункта;

230.7. если в представленной заказчиком проектной документации либо откорректированной проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательством, содержится информация о запроектированных изолированных помещениях, созданных в результате строительства либо реконструкции, или раздел, слияние изолированных помещений, вычленение изолированных помещений из капитального строения (здания, сооружения) произведены по судебному постановлению (без проведения строительных работ) и такой раздел, слияние, вычленение не противоречат требованиям законодательства, то для составления технического паспорта на такие изолированные помещения не требуется составления проектов раздела, слияния изолированных помещений, вычленения изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений).

231. По результатам технической инвентаризации изолированного помещения, за исключением квартир в блокированных жилых домах, должна быть составлена следующая техническая документация, помещаемая в отдельное инвентарное дело:

абрис изолированного помещения;
абрис, отражающий расположение хозяйственных построек (при их наличии);
акт обследования изолированного помещения по форме 1.1 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции, в котором строки в графе 3, не относящиеся к объекту инвентаризации, и графа 4 не заполняются;
план изолированного помещения;
форма 1.3 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;
форма 2.6 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;
формы 2.1, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции – при наличии принадлежностей, относящихся к данному изолированному помещению;

формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;
технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 9 к настоящей Инструкции;
иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

232. Технический паспорт на изолированное помещение составляется на основании необходимых форм инвентарного дела по форме согласно приложению 9 к настоящей Инструкции.

К техническому паспорту на изолированное помещение прилагается план изолированного помещения, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

233. При включении в состав изолированного помещения в качестве принадлежностей вспомогательных помещений и (или) их частей указанные помещения отражаются на плане (планах) изолированного помещения.

В случае отражения в представленной в организацию по государственной регистрации справке о распределении изолированных помещений в качестве изолированного помещения (например, тамбура, коридора и тому подобного), состоящего из вспомогательных помещений, такое помещение может быть рассмотрено либо как помещение общего пользования, либо как составной элемент или принадлежность изолированного помещения.

Если помещения, приведенные в указанной справке, являются помещениями общего пользования для двух или более изолированных помещений, но не являются общим имуществом совместного домовладения, то принадлежностями этих помещений с учетом пункта 4.1 ТКП 255-2010 будут являться доли помещений общего пользования.

При включении в состав изолированного помещения в качестве принадлежностей хозяйственных построек к техническому паспорту на изолированное помещение прилагается копия ситуационного плана (плана расположения).

234. Технический паспорт на изолированное помещение заполняется по аналогии с порядком, установленным пунктом 219 настоящей Инструкции для технического паспорта на здание, с учетом следующих особенностей:

234.1. в разделе 1 «Общие сведения об изолированном помещении» на основании соответствующих данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения об изолированном помещении» формы 1.3 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции, приводятся сведения:

в строке 1 «Подъезд (секция)» – номер подъезда или секции, в которых расположено изолированное помещение;

в строке 2 «Этаж» – этаж, на котором расположено изолированное помещение (например, первый, мансардный, первый подземный и тому подобное), при расположении помещения в нескольких этажах указываются все этажи через точку с запятой;

в строке 3 «Количество этажей, шт.» – число этажей, в которых расположено изолированное помещение;

234.2. в разделе 2 «Сведения о капитальном строении» на основании соответствующих данных, указанных в разделе 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.3 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции, указываются сведения о капитальном строении (здании, сооружении), в котором расположено изолированное помещение.

Добавление дополнительных строк и указание иных данных в данном разделе не допускается;

234.3. раздел 4 «Благоустройство жилого помещения» заполняется только для жилых изолированных помещений на основании данных, указанных в рассчитанных в разделе 3 «Благоустройство жилых помещений (оборудовано)» формы 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;

234.4. в разделе 5 «Техническое описание» приводится техническое описание изолированного помещения и его принадлежностей;

234.5. в подразделе 5.1 «Техническое описание изолированного помещения» приводится краткое, но исчерпывающее описание конструкций, материалов, отделки конструктивных элементов и инженерных систем соответствующей части строения на основании данных, указанных в форме 2.6 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, заполненной на основании акта обследования и иных сведений.

Физический износ изолированных помещений при проведении их технической инвентаризации и (или) проверки характеристик не определяется и в итоговых технических документах не отражается.

В отношении конструктивных элементов, отсутствующих в изолированном помещении, проставляется прочерк, например характеристики фундамента определяются и указываются только для изолированных помещений, расположенных в цокольных и подвальных этажах; крыши (кровли) – для расположенных в верхних и мансардных этажах и тому подобное.

В строке 12 «Прочие» указываются сведения о балконах, лоджиях, террасах, иных площадках, вспомогательных помещениях, входящих в состав изолированного помещения. Для балконов, лоджий, террас, иных площадок указывается их наименование, количество и остекление, например три неостекленных балкона, две остекленные лоджии, терраса. Для вспомогательных помещений указывается их номер по экспликации, наименование и площадь;

234.6. в подразделе 5.2 «Техническое описание принадлежностей (хозяйственных построек)» приводится описание принадлежностей изолированного помещения. Подраздел заполняется на основании данных, указанных в формах 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;

234.7. в случае отсутствия принадлежностей изолированного помещения – хозяйственных построек или их частей подраздел 5.2 исключается из технического паспорта на изолированное помещение.

ГЛАВА 32

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК КВАРТИР В БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

235. Проверка характеристик квартир в блокированных жилых домах проводится с составлением технической документации и в порядке, установленном для изолированных помещений главой 31 настоящей Инструкции, с учетом главы 23 настоящей Инструкции. При этом в отношении данных квартир должна быть составлена следующая техническая документация:

абрис изолированного помещения;
абрис, отражающий расположение хозяйственных построек (при их наличии);
акт обследования изолированного помещения по форме 1.1 согласно приложению 1 к настоящей Инструкции, в котором строки в графе 3, не относящиеся к объекту инвентаризации, и графа 4 не заполняются;
план изолированного помещения;
форма 1.4 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;
форма 2.6 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;
формы 2.1, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции – при наличии принадлежностей, относящихся к данному изолированному помещению;

формы 3.1 и 3.2 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;
технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 10 к настоящей Инструкции;
иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

236. Технический паспорт на квартиру в блокированном жилом доме заполняется по аналогии с порядком, установленным главой 31 настоящей Инструкции для технического паспорта на изолированное помещение, с учетом следующей особенности.

В строках 1 и 2 раздела 2 «Сведения о капитальном строении» дополнительно указывается кадастровый номер и площадь зарегистрированного земельного участка, предоставленного для обслуживания блокированного жилого дома, если для квартиры в блокированном жилом доме не предоставлен отдельный земельный участок.

ГЛАВА 33

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК САДОВЫХ ДОМИКОВ, ДАЧ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

237. В состав садового домика или дачи как объекта недвижимого имущества включаются объекты, указанные в подпункте 104.3 пункта 104 настоящей Инструкции.

238. Вычленение изолированных помещений, машино-мест из садовых домиков и дач не осуществляется.

239. В случае предоставления в организацию по государственной регистрации справки о соответствии размещения садового домика проекту организации и застройки территории садоводческого товарищества организацией по государственной регистрации направляются в исполкомы соответствующие запросы в случае:

возникновения сомнений при отнесении такого строения к капитальному строению (зданию, сооружению);

размещения садового домика и (или) хозяйственных построек с нарушением норм, приведенных в главе 7 Типовых правил внутреннего распорядка садоводческих товариществ, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 июля 2008 г. № 1048 «О некоторых вопросах реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 50» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 183, 5/28041);

возникновения сомнений о соответствии назначения строения назначению «Садовый, дачный домик (дача)».

В случае поступления в организацию по государственной регистрации отрицательного ответа на запрос (строение не является капитальным строением (зданием, сооружением), размещение садового домика и (или) хозяйственных построек не соответствует проекту организации и застройки садоводческого товарищества и тому подобное) либо непоступления в установленные сроки ответа и (или) непредставления заинтересованным лицом в организацию по государственной регистрации иных исключающих сомнение документов (проекта организации и застройки садоводческого товарищества и тому подобного) организация по государственной регистрации отказывает в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции в выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

240. По результатам технической инвентаризации садового домика или дачи должна быть составлена следующая техническая документация, помещаемая в инвентарное дело:

абрис на территории объекта;

абрисы этажей здания;

акты обследования основных строений, пристроек, хозяйственных построек по форме согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

ситуационный план (план расположения);

этажные планы;

форма 1.5 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

формы 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 11 к настоящей Инструкции;

иные графические и вспомогательные приложения;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

241. Технический паспорт на садовый домик или дачу составляется на основании необходимых форм инвентарного дела по форме согласно приложению 11 к настоящей Инструкции.

К техническому паспорту на садовый домик или дачу прилагаются ситуационный план и поэтажные планы, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

Технический паспорт на садовый домик или дачу заполняется по аналогии с порядком, установленным для технического паспорта на здание главой 27 настоящей Инструкции, с учетом следующих особенностей:

241.1. характеристики в техническом паспорте указываются без сокращений. Допускается сокращенное указание материалов конструктивных элементов в разделе 3 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей»;

241.2. в строке «Наименование» титульного листа указывается соответствующий вид объекта недвижимого имущества: садовый домик или дача;

241.3. раздел 1 «Общие сведения о садовом домике, даче» заполняется на основании данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения» формы 1.5 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

241.4. в разделе 3 «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» приводится описание всех строений, в том числе основных, пристроек, надстроек и тому подобного, а также хозяйственных построек на основании данных, указанных в форме 2.3 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции.

ГЛАВА 34

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ГАРАЖЕЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

242. Техническая инвентаризация индивидуальных капитальных гаражей проводится в порядке, установленном настоящей Инструкцией для зданий, с учетом требований настоящей Инструкции.

243. Техническая инвентаризация индивидуальных изолированных гаражей осуществляется в порядке, предусмотренном настоящей Инструкцией для изолированных помещений, с учетом требований настоящей главы.

244. Техническая инвентаризация капитальных строений (гаражей, блоков гаражей), не являющихся индивидуальными гаражами, проводится в порядке, установленном для зданий главой 27 настоящей Инструкции, с составлением технических паспортов по форме согласно приложению 7 к настоящей Инструкции.

245. Техническая инвентаризация изолированных помещений – гаражей для хранения транспортных средств (не относящихся к индивидуальным изолированным гаражам) проводится в порядке, установленном для изолированных помещений главой 31 настоящей Инструкции, с составлением технических паспортов по форме согласно приложению 9 к настоящей Инструкции.

246. Техническая инвентаризация временных индивидуальных гаражей (некапитальных металлических сооружений) не проводится.

247. Вычленение изолированных помещений, машино-мест из индивидуальных капитальных гаражей не осуществляется.

248. По результатам технической инвентаризации индивидуальных гаражей должна быть составлена следующая техническая документация, помещаемая в инвентарное дело:

абрис индивидуального гаража;

акт обследования индивидуального гаража по форме согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;

ситуационный план (план расположения);

этажные планы гаража;

форма 1.6 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

формы 2.1 и 2.5 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 12 к настоящей Инструкции;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ;

измененные документы реестра характеристик в отношении капитального строения (здания, сооружения), в котором расположен индивидуальный изолированный гараж.

249. Порядок составления и заполнения технического паспорта на индивидуальный гараж следующий:

249.1. технический паспорт на индивидуальный капитальный гараж или индивидуальный изолированный гараж составляется на основании соответствующих форм инвентарного дела по форме согласно приложению 12 к настоящей Инструкции.

К техническому паспорту на индивидуальный капитальный гараж или индивидуальный изолированный гараж прилагаются ситуационный план и поэтажные планы, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения;

249.2. технический паспорт на индивидуальный гараж заполняется по аналогии с порядком, установленным главой 27 настоящей Инструкции для технического паспорта на здание, с учетом требований по заполнению технического паспорта на изолированное помещение, определенных главой 31 настоящей Инструкции, и следующих особенностей:

249.2.1. все характеристики в техническом паспорте заполняются без сокращений;

249.2.2. в строке «Наименование» титульного листа указывается соответствующий вид индивидуального гаража: индивидуальный изолированный гараж, индивидуальный капитальный гараж;

в строке «Наименование гаражного кооператива» указывается сокращенное наименование гаражного, гаражно-строительного кооператива, в котором расположен индивидуальный гараж, например ГСК «Советский», ГК «Москва-80» и тому подобное. Если индивидуальный гараж расположен не в кооперативе, то проставляется прочерк;

249.2.3. раздел 1 «Общие сведения о гараже» заполняется на основании данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения о гараже» формы 1.6 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

249.2.4. раздел 2 «Сведения о капитальном строении» заполняется только для индивидуальных изолированных гаражей. Раздел заполняется в порядке, установленном в главе 22 настоящей Инструкции, на основании раздела 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.6 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции. В разделе указываются сведения о капитальном строении (здании, сооружении), в котором расположен индивидуальный изолированный гараж. Добавление дополнительных строк и указание иных данных в данном разделе не допускается;

249.2.5. раздел 3 «Сведения о стоимости» заполняется на основании данных, указанных в разделе 4 «Сведения о стоимости» формы 1.6 согласно

приложению 2 к настоящей Инструкции;

249.2.6. раздел 4 «Техническое описание» заполняется на основании данных, указанных в форме 2.5 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, с учетом следующих требований:

в строке 12 «Смотровая яма» указывается площадь, глубина, объем, материал стен смотровой ямы, например 4,0 кв. м; 8,0 куб. м; бетон;

в строке 13 «Подвал (подвальный этаж)» указывается площадь, объем, материал стен подвала, например 20,0 кв. м; 40 куб. м; кирпич;

в строке 14 «Погреб» указывается площадь, объем, материал стен погреба, например 10,0 кв. м; 20 куб. м; кирпич;

в строке 15 «Прочие» указываются наружные лестницы, крыльца, пандусы, подкрановые балки, балконы, лоджии, террасы и иные неописанные конструктивные элементы. При наличии у гаража составных элементов и принадлежностей, за исключением подвала и погреба, указывается их краткое описание: литер, наименование, размер, основной материал конструкции.

При отсутствии смотровой ямы, подвала, погреба в соответствующих строках указывается слово «нет»;

249.2.7. в строке «Примечание» могут быть указаны сведения о других составных элементах и принадлежностях индивидуальных гаражей (например, мансарда, навес и тому подобное) с указанием их площадей, объемов (в случае возможности его определения), материала наружных стен или других основных конструкций.

ГЛАВА 35

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК МАШИНО-МЕСТ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

250. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик машино-мест проводится в порядке, установленном для изолированных помещений, с учетом особенностей, приведенных в пунктах 112, 115, 145 и 146 настоящей Инструкции и настоящей главе.

251. Машино-место не может являться частью незавершенного строения, многоквартирного, блокированного жилого дома, изолированного жилого помещения, садового домика, дачи, индивидуального гаража.

252. Колесоотбойные устройства, пешеходные тротуары, проезды (въезд-выезд), расположенные в строении с машино-местами, обмеряются, площади их подсчитываются и включаются в общую площадь здания.

253. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик машино-места должна быть составлена следующая техническая документация, помещаемая в инвентарное дело:

абрис машино-места;

план машино-места;

форма 1.7 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 13 к настоящей Инструкции;

иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ;

измененные документы реестра характеристик в отношении капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения, в котором расположено машино-место.

254. Порядок составления и заполнения технического паспорта на машино-место следующий:

254.1. технический паспорт на машино-место составляется на основании формы 1.7 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции по форме согласно приложению 13 к настоящей Инструкции.

К техническому паспорту на машино-место прилагается план машино-места, а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения;

254.2. технический паспорт на машино-место заполняется по аналогии с порядком, установленным главой 31 настоящей Инструкции для технического паспорта на изолированное помещение, с учетом следующих особенностей:

254.2.1. все характеристики в техническом паспорте на машино-место указываются без сокращений;

254.2.2. раздел 1 «Сведения о машино-месте» заполняется на основании соответствующих данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения о машино-месте» формы 1.7 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции, в следующем порядке:

в строке 1 «Этаж» – этаж здания, на котором расположено машино-место;

в строке 2 «Вид машино-места» – вид машино-места, определенный в порядке, установленном подпунктом 115.13 пункта 115 настоящей Инструкции;

в строке 3 «Площадь машино-места, кв. м» – площадь машино-места, определенная в соответствии с главой 20 настоящей Инструкции;

в строке 4 «Материал покрытия (основания)» – материал покрытия (пола, основания) машино-места, определенный в порядке, установленном подпунктом 115.13 пункта 115 настоящей Инструкции;

в строке 5 «Ограждающие конструкции» – все виды ограждающих конструкций машино-места, определенные в порядке, установленном подпунктом 115.13 пункта 115 настоящей Инструкции;

в строке 6 «Конструктивные особенности» – конструктивные особенности машино-места, не указанные в строках 2, 4 и 5 данного раздела технического паспорта;

254.2.3. раздел 2 «Сведения о капитальном строении» заполняется на основании соответствующих данных, указанных в разделе 3 «Сведения о капитальном строении» формы 1.7 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции. В разделе приводятся сведения о капитальном строении (здании, сооружении), в котором расположено машино-место. Добавление дополнительных строк и указание иных данных в данном разделе не допускается;

254.2.4. раздел 3 «Сведения о стоимости» заполняется на основании данных, указанных в разделе 4 «Сведения о стоимости» формы 1.7 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции.

ГЛАВА 36

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОЕНИЙ И СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА НИХ

255. При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик незавершенных строений проводится съемка территории объекта, наружное измерение и обследование объекта технической инвентаризации, а также фотографирование.

256. Измерение и обследование помещений в незавершенных строениях осуществляется при возможности осуществления соответствующих измерений в соответствии с требованиями, установленными настоящей Инструкцией, и обеспечении заказчиком безопасных условий проведения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

257. поэтажные планы на незавершенное строение составляются, если производилось измерение помещений.

Обозначение помещений незавершенного строения проводится в соответствии с пунктом 144 настоящей Инструкции.

258. При технической инвентаризации незавершенных строений определяется их готовность. Под готовностью незавершенных строений следует понимать процент выполненных строительно-монтажных работ к общему объему строительно-монтажных работ, необходимых для ввода этих объектов в эксплуатацию.

259. Объем незавершенного строения (при возможности его определения) определяется на основании данных, полученных при визуальном и инструментальном обследовании (измерении) в порядке, определенном настоящей Инструкцией, и данных проектной документации.

260. На основании объема и назначения незавершенного строения в соответствии с пунктом 130 настоящей Инструкции подбирается удельный вес конструктивных элементов и поправки к ним.

261. В случае отсутствия проектной документации и невозможности определения объема и этажности незавершенного строения на основании визуального и инструментального обследования (измерений) его готовности не определяется.

262. Готовность отдельных конструкций, элементов систем или их участков следует оценивать путем определения процента выполненного объема от общего объема этих конструкций (элементов, участков), если бы капитальное строение (здание, сооружение) было закончено строительством.

263. Готовность незавершенного строения в целом определяется принятым в технической инвентаризации методом сложения величин готовности отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу капитального строения (здания, сооружения) с поправками.

Формула определения готовности незавершенного строения в целом:

$$C = C_k \times 100 / B,$$

где C – готовность незавершенного строения в целом;

C_k – сумма величин готовности отдельных конструктивных элементов;

B – сумма удельного веса конструктивных элементов капитального строения (здания, сооружения) с поправками к ним.

Допускается следующая степень округления величины готовности:

для отдельных участков конструктивного элемента – до 10 %;

для конструктивного элемента в целом – до 5 %;

для незавершенного строения в целом – до 1 %.

264. В случае отсутствия проектной документации и невозможности определения объема и этажности, удельных весов конструктивных элементов незавершенного строения на основании визуального и инструментального обследования (измерений) его готовность не определяется и графы 5–9 формы 2.2 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции в отношении таких объектов технической инвентаризации не заполняются. В таких случаях готовность допускается указывать из предоставленного заказчиком акта консервации незавершенного капитального строения, акта о консервации строящегося (реконструируемого) объекта, составленного в соответствии с техническим кодексом установившейся практики «Консервация строящихся объектов. Правила проведения» (ТКП 45-1.03-165-2009 (02250), утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30 декабря 2009 г. № 447 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве», или акта проверки осуществления гражданином консервации не завершенного строительством жилого дома, дачи (далее – акт консервации), составленного в соответствии с Положением о порядке консервации гражданами не завершенных строительством жилых домов, дач, осуществления благоустройства земельных участков, на которых проведена консервация таких домов, дач, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 апреля 2006 г. № 506 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 61, 5/22195), содержащего сведения о готовности незавершенного строения. В строке «Физический износ (готовность) объекта» записываются данные о готовности, приведенные в актах консервации.

265. Если процент готовности незавершенного строения, определенный при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, не согласуется с процентом готовности, отраженным в акте консервации, то в технической документации указывается процент готовности строения, определенный при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик объекта.

266. Если в соответствии с пунктом 263 настоящей Инструкции не представляется возможным определить готовность незавершенного строения и отсутствуют акты консервации либо сведения о готовности объектов технической инвентаризации в них, то в случаях предоставления заказчиком документов, подтверждающих стоимость (справка или иной документ) выполненных работ на дату их приостановления, а также документов об утвержденной общей сметной стоимости незавершенного строения готовность может определяться как отношение стоимости выполненных работ на дату их приостановления к утвержденной общей сметной стоимости, умноженное на 100 %.

В таблице формы 2.2 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции графы 5–9 в отношении таких объектов технической инвентаризации не заполняются. В строке «Физический износ (готовность) объекта» записываются вместо данных граф 9 и 7 этой таблицы соответственно данные о стоимости выполненных работ на дату их приостановления и данные об утвержденной общей сметной стоимости незавершенного строения.

Определение готовности незавершенного строения в соответствии с настоящим пунктом может быть проведено и в случаях соответствующего волеизъявления заказчика и предоставления им документов, указанных в части первой настоящего пункта. При этом готовность незавершенного строения в соответствии с пунктом 263 настоящей Инструкции не определяется и не отражается в технической документации.

267. В случае отсутствия проектной документации и невозможности определения объема и этажности незавершенного строения, сведений о готовности в актах консервации, а также сметной документации и документов, подтверждающих стоимость выполненных работ на дату их приостановления, готовность незавершенного строения не определяется и не отражается в технической документации.

268. Удельные веса при определении процента готовности хозблока подбираются из норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей по преимуществу площади части здания, занимаемой одной из хозяйственных построек. При равнозначных площадях хозяйственных построек различного назначения удельные веса подбираются по принципу максимального отражения конструктивных особенностей и оборудования данной постройки в распределенных конструктивных элементах и оборудовании строения (хозблока), приведенных в нормах для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей.

269. Определение готовности незавершенного строения производится в формах 2.2, 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции.

270. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик незавершенных строений должна быть составлена следующая техническая документация, помещаемая в инвентарное дело:

- абрисы на территории объекта;
- абрисы этажей строений (при измерении помещений);
- акт обследования основного строения по форме согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;
- акты обследования пристроек, хозяйственных построек (при их наличии) по формам согласно приложению 1 к настоящей Инструкции;
- ситуационный план (план расположения);
- позэтажные планы (при измерении помещений);
- форма 1.8 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;
- формы 2.1, 2.2 и 2.3 (при наличии принадлежностей) согласно приложению 3 к настоящей Инструкции;
- форма 3.1 согласно приложению 4 к настоящей Инструкции;
- технический паспорт (ведомость технических характеристик) по форме согласно приложению 14 к настоящей Инструкции;
- иные документы и материалы инвентарного дела, необходимые для выполнения соответствующих работ.

271. Технический паспорт на незавершенное строение (здание) составляется на основании соответствующих форм инвентарного дела по форме согласно приложению 14 к настоящей Инструкции в порядке, установленном главой 27 настоящей Инструкции, с учетом следующих особенностей.

К техническому паспорту на незавершенное строение прилагаются ситуационный план (план расположения) и позэтажные планы (при измерении помещений), а также иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

272. Порядок составления технического паспорта (ведомости технических характеристик) на незавершенное строение (здание) следующий:

272.1. в разделе 1 «Общие сведения» указываются сведения по основным характеристикам незавершенного строения с учетом всех его пристроек (надстроек) на основании данных, указанных в разделе 2 «Общие сведения» формы 1.8 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции:

- в строках 3 «Количество надземных этажей, шт.» и 4 «Количество подземных этажей, шт.» указывается только количество возведенных этажей (уровней);

- в строке 5 «Дата консервации» указывается дата консервации, определенная в соответствии с главой 5 настоящей Инструкции. В случае если в отношении незавершенного строения не представлен акт о консервации – указывается «незаконсервировано»;

- в строке 6 «Объем здания, куб. м» указывается объем незавершенного строения при возможности его определения;

- в строке 7 «Наружная площадь, кв. м» указывается наружная площадь незавершенного строения;

- в строке 8 «Общая площадь здания, кв. м» указывается общая площадь незавершенного строения при возможности ее определения;

- в строке 9 «Готовность, %» указывается готовность незавершенного строения, определенная в соответствии с требованиями настоящей Инструкции (при возможности ее определения).

При этом определенная организациями по государственной регистрации готовность основного строения указывается без учета его составных элементов. Если сборниками укрупненных показателей восстановительной стоимости предусмотрено включение в состав здания дополнительно подвального этажа и иных составных элементов, то в строке «Готовность, %» указывается готовность, определенная в отношении строения с учетом этих составных элементов;

272.2. в разделе 2 «Сведения о стоимости» указываются сведения о соответствующих стоимостях незавершенного строения, указанные в разделе 3 «Сведения о стоимости» формы 1.8 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции;

272.3. в разделе 3 «Техническое описание» приводится техническое описание незавершенного строения и его принадлежностей;

272.4. в подразделе 3.1 «Техническое описание основного строения» приводится краткое, но исчерпывающее описание конструкций, материалов, отделки конструктивных элементов и инженерных систем незавершенного строения и их готовность на основании данных, указанных в форме 2.2 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, заполненной на основании акта обследования и иных сведений.

В строке «Фундамент (подземная часть)» приводится описание фундамента основного строения, в остальных строках данной таблицы приводится описание конструктивных элементов основного строения без учета его составных элементов (подвального, цокольного, мансардного этажей, пристроек и тому подобного).

Если в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости предусмотрено включение в состав здания подвального этажа и (или) иных составных элементов, то в строке «Фундамент (подземная часть)» приводится описание подземной части основного строения, то есть с учетом фундамента и подвального этажа, в остальных строках таблицы приводится описание конструктивных элементов с учетом составных элементов, приведенных в соответствующих таблицах указанных сборников;

272.5. в подразделе 3.2 «Техническое описание составных элементов и принадлежностей» приводится описание всех строений, в том числе основных, пристроек, надстроек и тому подобного, а также хозяйственных построек, на основании данных, указанных в формах 2.3 и 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции.

В графе 4 таблицы данного подраздела приводятся данные о готовности составных элементов объекта технической инвентаризации: подземных (подвальных, цокольных) этажей, мансардных этажей (мансард), пристроек;

272.6. по дополнительному волеизъявлению заказчика может быть определена и отражена в технической документации готовность принадлежностей незавершенного строения (при наличии возможности);

272.7. по дополнительному волеизъявлению заказчика организацией по государственной регистрации может быть выдана копия формы инвентарного

дела, содержащей сведения об определении готовности незавершенного строения.

ГЛАВА 37 ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА СООРУЖЕНИЕ

273. Технический паспорт на сооружение составляется на основании необходимых форм инвентарного дела по форме согласно приложению 15 к настоящей Инструкции в формате А4 на листах формата А4.

В техническом паспорте отражаются сведения и характеристики сооружения, на которое составляется технический паспорт.

К техническому паспорту на сооружение прилагаются:

- ситуационный план;
- планы и схемы составных элементов сооружения;
- фотоприложение;
- обзорный план (при необходимости);
- иные необходимые графические и вспомогательные приложения.

На каждой странице технического паспорта, за исключением титульной, указывается:

- вверху страницы – номер страницы и общее количество страниц (например, Страница 1 из 5);
- внизу страницы – подпись исполнителя, составившего технический паспорт.

Номера страниц (листов) приложений к техническому паспорту нумеруются отдельно в пределах каждого приложения.

274. При составлении технического паспорта применяется гарнитура шрифта Times New Roman (Times New Roman Cyr) или шрифты, устанавливаемые нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

275. Все характеристики в техническом паспорте на сооружение указываются без сокращений. Допускается применение сокращений при наименованиях элементов, указании марок.

Нумерация составных элементов осуществляется в иерархическом порядке следующим образом:

составным элементам первого уровня, литеруемым заглавными буквами, присваивается порядковый номер в составе сооружения начиная с единицы: 1, 2 и так далее;

составным элементам второго уровня и последующих уровней присваивается номер, состоящий из порядкового номера составного элемента, в который они входят, и порядкового номера в его составе, начиная с единицы, разделяемых точкой, после номера точку не ставят (например, 1.1, 1.2 и 1.2.3).

276. Титульный лист технического паспорта на сооружение заполняется в порядке, установленном главой 27 настоящей Инструкции для технического паспорта на здание, на основании данных, указанных в разделе 1 формы 1.9 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции.

277. В разделе 1 «Общие сведения о сооружении» указываются общие сведения о сооружении. Раздел заполняется на основании данных, указанных в формах 1.9, 2.1 и 2.4 согласно приложениям 2 и 3 к настоящей Инструкции соответственно.

278. В подразделе 1.1 «Перечень составных элементов сооружения» указывается информация о составных элементах первого уровня, а также пролитерированных составных элементах второго и последующего уровней.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в форме 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, в следующем порядке:

в графе 1 «№ п/п» – порядковый номер составного элемента, присвоенный в соответствии с пунктом 195 настоящей Инструкции;

в графе 2 «Литер» – литер составного элемента, присвоенный в соответствии с пунктом 75 настоящей Инструкции;

в графе 3 «Наименование» – наименование составного элемента;

в графе 4 «Страница» – номер страницы технического паспорта, на которой начинается описание соответствующего составного элемента.

279. В подразделе 1.2 «Общие характеристики сооружения» указываются общие характеристики сооружения.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 2 формы 1.9 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции, в следующем порядке:

в графе 1 «Наименование характеристики и ее единица измерения» – наименование характеристики и сокращенно ее единица измерения;

в графе 2 «Значение характеристики» – значение соответствующей характеристики.

280. В подразделе 1.3 «Сведения о стоимости» указываются сведения о стоимости сооружения. Виды определяемых стоимостей, порядок их определения, требования к документам, на основании которых определяются сведения о стоимости, установлены главой 22 настоящей Инструкции.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 3 формы 1.9 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции, в следующем порядке:

в графе 1 «Вид стоимости» – полное наименование соответствующего вида стоимости;

в графе 2 «Дата определения» – указывается дата, на которую определена стоимость. Для стоимости объекта по утвержденной проектно-сметной документации указывается также год базисного уровня цен, в которых определялась стоимость;

в графе 3 «Стоимость, руб.» – размер стоимости в рублях;

в графе 4 «Документ о стоимости» – реквизиты документа (наименование, дата и номер документа, наименование организации, выдавшей документ), на основании которого определена стоимость.

281. В подразделе 1.4 «Сведения о земельных участках» приводятся сведения о зарегистрированных в установленном порядке земельных участках, предоставленных в установленном законодательством порядке для обслуживания объекта инвентаризации.

Подраздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 1 формы 2.1 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции, в следующем порядке:

в графе 1 «Кадастровый номер» – восемнадцать цифр кадастрового номера земельного участка;

в графе 2 «Площадь, га» – площадь земельного участка в гектарах с точностью до десятичных знаков (четыре знака после запятой).

282. В разделе 2 «Характеристики составных (конструктивных) элементов сооружения» указывается техническое описание всех составных и конструктивных элементов сооружения.

Раздел заполняется на основании данных, указанных в форме 2.4 согласно приложению 3 к настоящей Инструкции. Раздел заполняется в порядке, установленном для пунктов 278 и 279 настоящей Инструкции.

В графе «Характеристики» указываются наименование характеристики, сокращенно ее единица измерения и значение характеристики.

283. В разделе 3 «Сведения об обследованиях» указываются сведения о сроках проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружения и его составных элементов.

Раздел заполняется на основании данных, указанных в разделе 4 формы 1.9 согласно приложению 2 к настоящей Инструкции, в следующем порядке:

в графе 1 «Дата(ы) (период(ы)) обследования» – дата, даты, период, периоды проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружения;

в графе 2 «Описание» – описание выполненных работ, перечень обследованных объектов и их составных элементов, выявленные признаки самовольного строительства и тому подобное;

в графе 3 «Инициалы, фамилия исполнителей» – инициалы, фамилия исполнителей, проводивших обследование;

Если все составные элементы сооружения обследовались в один день (непрерывный период), то приводится только информация в целом по сооружению.

284. В разделе 4 «Перечень приложений» приводятся сведения о приложениях к техническому паспорту.

Раздел заполняется в следующем порядке:

в графе 1 «№ п/п» – порядковый номер приложения;

в графе 2 «Наименование приложения» – наименование документа (обзорный план, ситуационный план, план и тому подобное). При указании планов составных (конструктивных) элементов указывается литер и наименование составного (конструктивного) элемента;

в графе 3 «Дата составления» – дата составления приложения;

в графе 4 «Листов (страниц)» – количество листов или страниц в приложении с указанием соответствующего сокращенного наименования (л., стр.), например 1 л., 5 стр.

285. После раздела 4 технического паспорта предусмотрена строка «Примечание», где указываются сведения, дополняющие описание сооружения, а также сведения об особенностях выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик данного сооружения.

286. Технический паспорт на незавершенное строение (сооружение) составляется по форме технического паспорта на сооружение.

287. Ведомость технических характеристик составляется в случаях, предусмотренных настоящей Инструкцией, по той же форме и в том же порядке, что и технический паспорт на сооружение с заменой наименования «Технический паспорт» наименованием «Ведомость технических характеристик».

ГЛАВА 38 СОСТАВЛЕНИЕ СПРАВОК О ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПРИВАТИЗИРУЕМЫХ КВАРТИР

288. Справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры составляется в отношении квартир, расположенных в многоквартирных или

блокированных жилых домах, а также в отношении многоквартирных жилых домов по той же форме, что и технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества, с заменой в документе наименования «Технический паспорт» наименованием «Справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры».

Справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры содержит сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества на дату его последней технической инвентаризации и (или) проверки характеристик. К справке о технических характеристиках приватизируемой квартиры не прилагаются приложения, предусмотренные настоящей Инструкцией при составлении технического паспорта на соответствующий объект недвижимого имущества.

289. В справке о технических характеристиках приватизируемой квартиры отражаются все составные элементы квартиры (многоквартирного жилого дома) и ее принадлежности без расчета долей площадей жилого помещения, занимаемых нанимателями.

290. Справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры составляется в случае отсутствия у правообладателя технического паспорта на многоквартирный жилой дом, квартиру.

291. Справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры не составляется в случаях, определенных в главе 5 настоящей Инструкции.

В случае выявления при проведении проверки характеристик изменений квартиры, не являющихся незначительными в соответствии с пунктом 170 настоящей Инструкции, по волеизъявлению заказчика организацией по государственной регистрации составляется ведомость технических характеристик на квартиру для предоставления ее в исполком с целью принятия им соответствующего решения.

292. По волеизъявлению заказчика может составляться справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры с проведением проверки характеристик квартиры, которая проводится в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

293. Справка о технических характеристиках приватизируемой квартиры (многоквартирного жилого дома), занимаемой несколькими нанимателями, составляется с обязательным проведением проверки характеристик всего указанного объекта недвижимого имущества.

294. При составлении справки о технических характеристиках приватизируемой квартиры (многоквартирного жилого дома), находящейся в долевой собственности, в строке «Особые отметки» справки указывается информация о зарегистрированных в установленном порядке долях в праве собственности на квартиру (многоквартирный жилой дом) всех собственников квартиры (многоквартирного жилого дома).

295. При составлении справки о технических характеристиках приватизируемой квартиры в случае отсутствия инвентарного дела на квартиру формируется отдельное инвентарное дело на квартиру в соответствии с главой 15 настоящей Инструкции.

ГЛАВА 39

ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ

296. В установленных законодательством Республики Беларусь случаях недвижимое имущество формируется в качестве производственно-технологического комплекса. Производственно-технологический комплекс является капитальным строением.

297. Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик производственно-технологического комплекса и входящих в его состав объектов (сооружений, зданий, стационарного оборудования) проводятся в порядке, установленном настоящей Инструкцией.

298. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик производственно-технологического комплекса составляется технический паспорт на производственно-технологический комплекс по форме согласно приложению 16 к настоящей Инструкции.

299. По результатам технической инвентаризации и (или) проверки характеристик объектов (зданий, сооружений, стационарного оборудования), входящих в состав производственно-технологического комплекса и объединенных в определенном технологическом и (или) производственном процессе, расположенных в границах предоставленных земельных участков, составляется паспорт имущественного комплекса. Имущественный комплекс не является самостоятельным объектом недвижимого имущества.

300. Технический паспорт на производственно-технологический комплекс составляется после составления всех паспортов имущественных комплексов, входящих в его состав.

301. Литерация объектов имущественного комплекса осуществляется в порядке, установленном пунктом 75 настоящей Инструкции.

Номера присваиваются с учетом иерархии литерации составных элементов. Элементы первого уровня литеруются заглавными буквами, присваивается порядковый номер 1, 2 и так далее, составным элементам второго уровня присваивается номер, состоящий из номера основного элемента и порядкового номера элемента второго уровня в составе основного элемента, разделенный точкой, – 1.1, 1.2. и так далее – 1.1.1, 1.1.1.1. Порядковые номера для составных элементов второго и последующего уровней присваиваются вне зависимости от наличия литеры. Порядковый номер объекта (составного элемента) в имущественном комплексе (№ в ИК) используется во всей документации.

302. Порядок составления технического паспорта на производственно-технологический комплекс следующий:

302.1. технический паспорт на производственно-технологический комплекс составляется по форме 16.1 согласно приложению 16 к настоящей Инструкции на основании паспортов имущественных комплексов. Технический паспорт составляется в порядке, установленном главой 32 настоящей Инструкции, с учетом следующих требований.

К техническому паспорту на производственно-технологический комплекс прилагаются:

обзорный план производственно-технологического комплекса;

паспорта имущественных комплексов;

перечень земельных участков производственно-технологического комплекса (содержит информацию о кадастровом номере, площади и местонахождении земельных участков);

302.2. титульный лист технического паспорта заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции для технического паспорта на сооружение;

302.3. в разделе «Содержание» приводятся сведения о разделах и подразделах технического паспорта. Раздел заполняется в следующем порядке:

в графе 1 «№ п/п» – порядковый номер раздела (подраздела);

в графе 2 «Наименование раздела» – наименование раздела технического паспорта (подраздела);

в графе 3 «Страница» – номер страницы технического паспорта, на которой начинается соответствующий раздел (подраздел);

в графе 4 «Примечание» – необходимые примечания.

При большом объеме технического паспорта в содержании в качестве подразделов могут выделяться необходимые административно-территориальные единицы и территориальные единицы (области, районы и так далее), районы обслуживания и тому подобное.

302.4. в разделе 1 «Общие сведения о производственно-технологическом комплексе» приводятся общие сведения о производственно-технологическом комплексе. Раздел заполняется в следующем порядке:

в подразделе 1.1 «Общая площадь земельных участков, га» указывается общая площадь земельных участков, предоставленных в установленном законодательством порядке для обслуживания объектов производственно-технологического комплекса;

подраздел 1.2 «Сведения о стоимости» заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции;

в подразделе 1.3 «Общие сведения о составе производственно-технологического комплекса» указываются общие сведения об объектах, входящих в состав производственно-технологического комплекса: зданиях, различных видах сооружений, стационарного оборудования и установок.

Подраздел заполняется на основании сведений, указанных в подразделе 1.2 «Общие сведения о составе имущественного комплекса» паспортов имущественных комплексов, входящих в состав производственно-технологического комплекса, в следующем порядке:

в графе 1 «Вид объекта» указываются здания и все виды сооружений, стационарного оборудования и установок, входящих в состав производственно-технологического комплекса;

в графе 2 «Сведения» указываются общие сведения о сооружениях данного вида (количество, размер и так далее);

в подразделе 1.4 «Дополнительные сведения» указываются необходимые дополнительные сведения;

302.5. в разделе 2 «Перечень имущественных комплексов» приводятся общие сведения обо всех имущественных комплексах, входящих в состав производственно-технологического комплекса.

Раздел заполняется на основании сведений паспортов имущественных комплексов в следующем порядке:

в графе 1 «№ ИК» – порядковый номер имущественного комплекса;

в графе 2 «Наименование» – наименование имущественного комплекса;

в графе 3 «Местонахождение» – местонахождение имущественного комплекса;

в графе 4 «Кадастровый номер» – кадастровые номера земельных участков, предоставленных в установленном законодательством порядке для обслуживания объектов имущественного комплекса;

в графе 5 «Дата(ы) (период(ы)) обследования» – сведения о сроках проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик имущественных комплексов. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции;

в графе 6 «Примечание» – необходимые примечания по имущественному комплексу;

302.6. в разделе 3 «Перечень объектов производственно-технологического комплекса» приводятся общие сведения обо всех объектах, входящих в состав производственно-технологического комплекса.

Раздел заполняется на основании раздела 2 паспортов имущественных комплексов:

- в графе 1 «№ ИК» – номер имущественного комплекса, указанный в графе 1 раздела 2 технического паспорта;
- в графе 2 «№ в ИК» – номер объекта в имущественном комплексе, присвоенный в порядке, установленном пунктом 301 настоящей Инструкции;
- в графе 3 «Литер» – литер объекта в имущественном комплексе, присвоенный в порядке, установленном пунктом 301 настоящей Инструкции;
- в графе 4 «Наименование» – наименование объекта производственно-технологического комплекса в соответствии с паспортом имущественного комплекса;
- в графе 5 «Общие характеристики» – общие характеристики с указанием наименования и единицы измерения характеристики;
- в графе 6 «Примечание» – необходимые примечания по объекту;

302.7. в разделе 4 «Перечень приложений» приводятся сведения о приложениях к техническому паспорту. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции.

303. Порядок составления паспорта на имущественный комплекс следующий:

303.1. паспорт имущественного комплекса (далее в настоящем пункте – паспорт) составляется по форме 16.2 согласно приложению 16 к настоящей Инструкции. Паспорт составляется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции, с учетом следующих требований.

К паспорту прилагаются:

- обзорный план (при необходимости);
- ситуационный план;
- планы и схемы объектов производственно-технологического комплекса, входящих в состав имущественного комплекса;
- фотоприложение;
- иные необходимые графические и вспомогательные приложения;

303.2. титульный лист паспорта заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции для технического паспорта на сооружение, с учетом следующих особенностей:

- в строке «Наименование производственно-технологического комплекса» указывается наименование производственно-технологического комплекса, в состав которого входит имущественный комплекс;
- в строке «Местонахождение имущественного комплекса» указывается местонахождение имущественного комплекса, определенное в порядке, установленном пунктом 35 настоящей Инструкции;

303.3. в разделе «Содержание» в порядке, установленном подпунктом 302.3 пункта 302 настоящей Инструкции, приводятся сведения о разделах и подразделах паспорта;

303.4. в разделе 1 «Общие сведения об имущественном комплексе» приводятся общие сведения об имущественном комплексе. Раздел заполняется в следующем порядке:

- в подразделе 1.1 «Общая площадь земельных участков, га» указывается общая площадь земельных участков, предоставленных в установленном законодательством порядке для обслуживания объектов в составе имущественного комплекса, на основании данных, указанных в разделе 5 паспорта;
- в подразделе 1.2 «Общие сведения о составе имущественного комплекса» указываются общие сведения об объектах, входящих в состав имущественного комплекса: зданиях, различных видах сооружений, стационарного оборудования и установок. Подраздел заполняется в порядке, установленном подпунктом 302.4 пункта 302 настоящей Инструкции;

303.5. в разделе 2 «Перечень объектов имущественного комплекса» приводятся общие сведения о зданиях, сооружениях и стационарном оборудовании (установках) в составе имущественного комплекса, информация об их конструктивных элементах в разделе 2 не приводится.

Раздел заполняется на основании данных, указанных в разделах 3 и 4 паспорта.

Раздел заполняется в порядке, установленном подпунктом 302.6 пункта 302 настоящей Инструкции;

303.6. в разделе 3 «Описание зданий (строений)» приводится описание зданий и этажных сооружений (установок) и тому подобных объектов имущественного комплекса, их пристроек (надстроек) и хозяйственных построек (далее в настоящем подпункте – здание (строение)):

303.6.1. в подразделе 3.1 «Общие сведения о зданиях (строениях)» приводятся общие описательные, размерные и количественные характеристики зданий (строений) в составе имущественного комплекса;

303.6.2. в подразделе 3.2 «Описание конструктивных элементов и инженерных систем зданий (строений)» приводится описание конструктивных элементов и инженерных систем зданий (строений), указанных в подразделе 3.1 паспорта;

Каждое здание (строение) описывается в отдельной таблице.

Подраздел заполняется в порядке, установленном главами 27 и 37 настоящей Инструкции;

303.7. в разделе 4 «Описание сооружений, стационарного оборудования (установок)» приводятся сведения о сооружениях, стационарном оборудовании (установках), их составных и конструктивных элементах в составе имущественного комплекса.

Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 и подпунктом 302.6 пункта 302 настоящей Инструкции;

303.8. в разделе 5 «Перечень земельных участков» приводятся сведения о земельных участках, предоставленных в установленном законодательством порядке для обслуживания объектов имущественного комплекса. Раздел заполняется в порядке, указанном в пунктах 277–281 настоящей Инструкции;

303.9. в разделе 6 «Сведения об обследованиях» приводятся сведения о сроках проведения полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик объектов в составе имущественного комплекса. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции;

303.10. в разделе 7 «Перечень приложений» приводятся сведения о приложениях к паспорту. Раздел заполняется в порядке, установленном главой 37 настоящей Инструкции.

ГЛАВА 40

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПРИ ПЕРЕВОДЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

304. Если согласно решению исполкома многоквартирный жилой дом либо его часть, жилые помещения в блокированном жилом доме, а также жилые помещения в многоквартирном жилом доме переведены в нежилые, то по волеизъявлению заказчика составляется технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества без проведения проверки характеристик с указанием в нем информации, что технический паспорт составлен для целей последующей реконструкции в соответствии с указанным решением.

В технической документации вместо наименования бывших жилых комнат указывается наименование «нежилое помещение» и определяются соответствующие площади нежилого изолированного помещения или здания.

305. В случае перевода в нежилые помещения более половины общей площади жилого дома назначение такого капитального строения определяется в установленном законодательством порядке и отражается в технической документации в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

306. После осуществления реконструкции капитального строения (здания), изолированного помещения, переведенных в нежилые, по волеизъявлению заказчика организациями по государственной регистрации составляется итоговый технический документ в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.

Приложение 1
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

Формы актов обследования

1.1. Акт обследования основного строения и его пристроек, изолированного помещения

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____

Адрес (местонахождение): _____

Таблица 1

Литер	Количество этажей	Количество подземных этажей	Дата приемки в эксплуатацию	Год возведения	Год реконструкции	Год капитального ремонта
-------	-------------------	-----------------------------	-----------------------------	----------------	-------------------	--------------------------

Таблица 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности
1	2	3	4
1	Фундамент (материал)		
2	Наружные стены		
3	Внутренние стены		
4	Перегородки		
5	Перекрытия:		
5.1	чердачные		
5.2	междуэтажные		
5.3	подвальные		
6	Крыша/кровля		
7	Полы		
8	Окна		
9	Двери, ворота		
10	Отделочные работы:		
10.1	наружная отделка цоколя		
10.2	наружная отделка стен		
10.3	внутренняя отделка		
11	Инженерные системы:		
11.1	отопление		
11.2	холодное водоснабжение		
11.3	канализация		
11.4	электроснабжение		
11.5	газоснабжение		
11.6	горячее водоснабжение		
11.7	ванны (душ)		
11.8	подключение электроплит		
11.9	вентиляция		
11.10	мусоропровод		
11.11	лифты		
11.12	иные		
12	Прочие		

Примечание _____

Составил __. __. 20__ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Отметки

Проверил __. __. 20__ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

1.2. Акт обследования хозяйственных построек (зданий)

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

Наименование конструктивных элементов	Литер Наименование		Литер Наименование		Литер Наименование	
	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Материал	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Материал	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Материал
Фундамент		Состояние*		Состояние*		Состояние*
Стены						
Перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Окна						
Двери, ворота						
Отделка						
Инженерные системы	Отопление – есть/нет; водопровод – есть/нет; канализация – есть/нет; электроснабжение – есть/нет; иные:		Отопление – есть/нет; водопровод – есть/нет; канализация – есть/нет; электроснабжение – есть/нет; иные:		Отопление – есть/нет; водопровод – есть/нет; канализация – есть/нет; электроснабжение – есть/нет; иные:	
Прочие						

* В графах «Состояние» приводится описание технического состояния и признаков износа.

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____ Отметки
 Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____

1.3. Акт обследования сооружения

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование составного (конструктивного) элемента	Техническое описание
1	2	3

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____ Отметки
 Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____

1.4. Акт обследования индивидуального гаража

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия		
5	Крыша		
6	Полы		
7	Окна		
8	Двери, ворота		
9	Наружная отделка		
10	Внутренняя отделка		
11	Инженерные системы:		
11.1	отопление		
11.2	водопровод		
11.3	канализация		
11.4	электроснабжение		
11.5	иные		
12	Смотровая яма		
13	Подвал (подвальный этаж)		
14	Погреб		
15	Прочие		

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____ Отметки о произведенных проверках характеристик недвижимого имущества
 Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____

Приложение 2
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

Формы 1 инвентарного дела

Форма 1.1 инвентарного дела

Основные данные о здании

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о здании

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Нормируемая площадь здания, кв. м	
12. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
13. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
14. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
15. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
16. Жилая площадь жилого дома (общежития, жилого здания специального назначения), кв. м	
17. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
18. Общая площадь квартир по СНБ, кв. м	
19. Общая площадь жилых помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	
20. Общая площадь помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	
21. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
22. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
23. Количество машино-мест, шт.	
24. Площадь машино-мест, кв. м	

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

Составил ____ 20__ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Отметки

Проверил ____ 20__ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Форма 1.2 инвентарного дела

Основные данные об одноквартирном, блокированном жилом доме

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения об одноквартирном, блокированном жилом доме

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	

11. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
12. Количество жилых комнат, шт.	
13. Жилая площадь жилого дома (квартиры), кв. м	
14. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома (квартиры), кв. м	
15. Общая площадь квартиры (квартир) по СНБ, кв. м	
16. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
17. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м.	
18. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
19. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
20. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) Отметки

Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Форма 1.3 инвентарного дела

Основные данные об изолированном помещении

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения об изолированном помещении

1. Подъезд (секция)	
2. Этаж	
3. Количество этажей, шт.	
4. Общая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
5. Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
6. Количество жилых комнат, шт.	
7. Жилая площадь квартиры, кв. м	
8. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
9. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
10. Жилая площадь общежития, специального жилого помещения, кв. м	
11. Общая площадь жилых помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
12. Общая площадь помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
13. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
14. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

3. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Количество надземных этажей, шт.	
3. Количество подземных этажей	
4. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
5. Год реконструкции	

4. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) Отметки

Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Форма 1.4 инвентарного дела

Основные данные о квартире в блокированном жилом доме

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения об изолированном помещении

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Количество этажей, шт.	
3. Количество жилых комнат, шт.	
4. Жилая площадь квартиры, кв. м	
5. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
6. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
7. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
8. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

3. Сведения о здании

1. Кадастровый номер*	
2. Площадь земельного участка*, кв. м	
3. Инвентарный номер	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	

* Заполняется, если для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме не предоставлен отдельный земельный участок.

4. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

Составил _____. 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) Отметки
 Проверил _____. 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Форма 1.5 инвентарного дела**Основные данные о садовом домике (даче)**

_____ (наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____
 Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о садовом домике, даче

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

4. Экспликация помещений

Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения, кв. м
1	2	3	4	5

Составил _____. 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) Отметки
 Проверил _____. 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Форма 1.6 инвентарного дела**Основные данные об индивидуальном гараже**

_____ (наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения о гараже

1. Кадастровый номер земельного участка*	
2. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
3. Год реконструкции	
4. Объем, куб. м	
5. Наружная площадь*, кв. м	
6. Общая площадь, кв. м	
7. Физический износ, %	

* Заполняется только для индивидуальных капитальных гаражей.

3. Сведения о капитальном строении**

1. Инвентарный номер	
2. Количество надземных этажей, шт.	
3. Количество подземных этажей, шт.	
4. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
5. Год реконструкции	

** Заполняется только для индивидуальных изолированных гаражей.

4. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

5. Экспликация помещений

Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения
1	2	3	4	5

Составил ____ 20__ г. _____ Отметки

(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил ____ 20__ г. _____

(подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 1.7 инвентарного дела

Основные данные о машино-месте

_____ (наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	
Составлен взамен	

2. Общие сведения о машино-месте

1. Этаж	
2. Вид машино-места	
3. Площадь машино-места, кв. м	
4. Материал покрытия (основания)	
5. Ограждающие конструкции	
6. Конструктивные особенности	

3. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Количество надземных этажей, шт.	
3. Количество подземных этажей, шт.	
4. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
5. Год реконструкции	
6. Материал стен	

4. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

5. Экспликация помещений

Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения, кв. м

1	2	3	4	5
Составил ____ 20__ г.		_____ (подпись)	_____ (инициалы, фамилия)	Отметки
Проверил ____ 20__ г.		_____ (подпись)	_____ (инициалы, фамилия)	

Форма 1.8 инвентарного дела

Основные данные о незавершенном законсервированном (незаконсервированном) капитальном строении

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес	

2. Общие сведения

1. Кадастровый номер	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Дата консервации	
6. Объем здания, куб. м	
7. Наружная площадь, кв. м	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Готовность, %	

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) Отметки

Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Форма 1.9 инвентарного дела

Основные данные о сооружении

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата(ы) (период) обследования: _____ Исполнители: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Основные сведения

Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
Адрес (местонахождение)	

2. Общие характеристики сооружения

Наименование характеристики и ее единица измерения	Значение характеристики
1	2

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

4. Сведения об обследованиях

Дата(ы) (период(ы)) обследования	Инициалы, фамилия, подпись исполнителей	Описание (строения, составные элементы, помещения, выявленные признаки самовольного строительства)
1	2	3

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) Отметки

Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Приложение 3
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого

имущества при совершении
регистрационных действий

Формы 2 инвентарного дела

Форма 2.1 инвентарного дела

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____

Адрес (местонахождение): _____

1. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га	Адрес (местонахождение)	Целевое назначение	Примечание
1	2	3	4	5

2. Подсчет наружных площадей и объемов строений

Литер	Наименование	Формула подсчета наружной площади	Наружная площадь, кв. м	Формула подсчета объема	Объем, куб. м
1	2	3	4	5	6

Составил __. __ 20__ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Отметки

Проверил __. __ 20__ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Форма 2.2 инвентарного дела

Техническое описание основного строения (здания)

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности	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							
2	Наружные стены							
3	Внутренние стены							
4	Перегородки							
5	Перекрытия							
6	Крыша							
7	Полы							
8	Окна							
9	Двери, ворота							
10	Отделочные работы:							
10.1	наружная отделка цоколя							
10.2	наружная отделка стен							
10.3	внутренняя отделка							
11	Инженерные системы:							
11.1	отопление							
11.2	водопровод и канализация:							
11.2.1	холодное водоснабжение							
11.2.2	канализация							
11.2.3	горячее водоснабжение							
11.2.4	ванны, душ							
11.3	система электрооборудования:							
11.3.1	электрооснабжение							
11.3.2	подключение электроплит							
11.4	газоснабжение							
11.5	вентиляция							
11.6	мусоропровод							
11.7	лифты							
11.8	иные							
12	Прочие							

Физический износ (готовность) объекта $\frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{гр. 7}}$ (%)

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
 Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Отметки

Форма 2.3 инвентарного дела

Техническое описание строений

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____
 Адрес (местонахождение): _____

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м ² *	Объем, м ³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем**															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электрооснабжение	газоснабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Составил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
 Проверил ____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Отметки

Форма 2.4 инвентарного дела

Техническое описание сооружений

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

Дата(ы) (период) обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

1. Техническое описание составных (конструктивных) элементов сооружения

№ п/п	Литер	Наименование составного (конструктивного) элемента	Характеристики
1	2	3	4

Составил ____ 20__ г. _____

Отметки

Проверил _____. 20__ г. _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)

 (подпись) (инициалы, фамилия)

Форма 2.5 инвентарного дела

Техническое описание индивидуального гаража

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Описание технического состояния, признаки износа, готовности	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							
2	Стены							
3	Перегородки							
4	Перекрытия							
5	Крыша							
6	Полы							
7	Окна							
8	Двери, ворота							
9	Наружная отделка							
10	Внутренняя отделка							
11	Инженерные системы:							
11.1	отопление							
11.2	водопровод							
11.3	канализация							
11.4	электроснабжение							
11.5	иные							
12	Смотровая яма							
13	Подвал							
14	Погреб							
15	Прочие							

Составил _____. 20__ г. _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)
 Проверил _____. 20__ г. _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Отметки

Форма 2.6 инвентарного дела

Техническое описание изолированного помещения

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
 Адрес (местонахождение): _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка цоколя	
10.2	наружная отделка стен	
10.3	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, душ	
11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электроснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	
11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

Составил _____. 20__ г. _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)
 Проверил _____. 20__ г. _____
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Отметки

Приложение 4
 к Инструкции об основаниях назначения
 и порядке технической инвентаризации
 недвижимого имущества, а также

Экспликация помещений

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
Адрес (местонахождение): _____

[illegible]

Составил	___ 20__ г.	_____	_____
		(подпись)	(инициалы, фамилия)
Проверил	___ 20__ г.	_____	_____
		(подпись)	(инициалы, фамилия)

Отметки

Распределение помещений и их площадей

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: _____ Исполнители: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. По жилым помещениям

[illegible]

2. По нежилым помещениям

[illegible]

3. Благоустройство жилых помещений (оборудовано)

[illegible]

Составил ____ 20__ г. _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил ____ 20__ г. _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Отметки

Приложение 5
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

Форма

Каталог координат точек съемки и измерений

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

Дата(ы) (период) обследования: _____ Исполнители: _____
Адрес (местонахождение): _____

Проект: _____
Прибор: _____
Система координат: _____
Система высот: _____

№ точки	X (север)	Y (восток)	H (высота)	№ точки	X (север)	Y (восток)	H (высота)

Составил _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
Проверил _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Приложение 6
исключено

Приложение 7
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на здание

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
Проверил _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
Уполномоченное
должностное лицо _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
М.П.

Отметки

1. Общие сведения о здании

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Нормируемая площадь здания, кв. м	
12. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
13. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
14. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
15. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
16. Жилая площадь жилого дома (общежития, жилого здания специального назначения), кв. м	
17. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	
18. Общая площадь квартир по СНБ, кв. м	
19. Общая площадь жилых помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	
20. Общая площадь помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м	

назначения, кв. м	
21. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
22. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
23. Количество машино-мест, шт.	
24. Площадь машино-мест, кв. м	

2. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

3. Распределение помещений и их площадей

3.1. По жилым помещениям

Наименование	Распределение квартир по числу комнат							Жилые помещения в общежитиях	Жилые помещения в жилых зданиях специального назначения	Иные жилые помещения	Всего
	однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные	более пяти комнат	итого				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Количество жилых помещений (квартир), шт.											
Количество жилых комнат, шт.											
Жилая площадь, кв. м											
Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м											
Общая площадь жилых помещений общежития (жилого здания специального назначения), кв. м											
Общая площадь квартир по СНБ, кв. м											
Общая площадь здания, кв. м											

3.2. По нежилым помещениям

Назначение	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Нормируемая площадь, кв. м															
Общая площадь, кв. м															

3.3. Благоустройство жилых помещений

Наименование показателя	печное	Отопление центральное		Водопровод	Канализация		Горячее водоснабжение	Ванны (души)	Газ (газоснабжение)	Напольные электроплиты
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной	индивидуальных отопительных устройств на _____		центральная (уличная)	местная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.										
Общая площадь жилых помещений, кв. м										

4. Техническое описание

4.1. Техническое описание здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка стен	
10.2	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, души	
11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электрооснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	
11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

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

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м ² *	Объем, м ³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем**															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электрооснабжение	газоснабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на _____ л.
2. поэтажные планы на _____ л.

Приложение 8
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Отметки

1. Общие сведения об многоквартирном, блокированном жилом доме

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	
12. Количество жилых комнат, шт.	
13. Жилая площадь жилого дома (квартиры), кв. м	
14. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома (квартиры), кв. м	
15. Общая площадь квартиры (квартир) по СНБ, кв. м	
16. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
17. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	
18. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	
19. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	
20. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м	

2. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

3. Благоустройство жилых помещений

Наименование показателя	Отопление			Водопровод	Канализация		Горячее водо-снабжение	Ванны (души)	Газ (газо-снабжение)	Напольные электроплиты (варочные панели)
	печное	центральное			центральная (уличная)	местная				
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной	от индивиду- альных отопительных устройств на							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.										
Общая площадь жилых помещений, кв. м										

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

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м ² *	Объем, м ³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электро-снабжение	газо-снабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру. При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на _____ л.
2. поэтажные планы на _____ л.

Приложение 9
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на изолированное помещение

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Отметки

1. Общие сведения об изолированном помещении

1. Подъезд (секция)	
2. Этаж	
3. Количество этажей, шт.	
4. Общая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
5. Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, кв. м	
6. Количество жилых комнат, шт.	
7. Жилая площадь квартиры, кв. м	
8. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
9. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
10. Жилая площадь общежития, специального жилого помещения, кв. м	
11. Общая площадь жилых помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
12. Общая площадь помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м	
13. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
14. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

2. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Количество надземных этажей, шт.	
3. Количество подземных этажей, шт.	
4. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
5. Год реконструкции	

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

4. Благоустройство жилого помещения

Наименование показателя	Отопление			Водо- провод	Канализация		Горя- чее водо- снабжение	Ван- ны (душ)	Газ (газо- снабжение)	Наполь- ные электро- плиты (варочные панели)
	печ- ное	центральное			цент- раль- ная (улич- ная)	мест- ная				
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной	от индивидуаль- ных отопи- тельных устройств на							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.										
Общая площадь жилых помещений кв. м										

5. Техническое описание

5.1. Техническое описание изолированного помещения

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	

2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия:	
5.1	чердачные	
5.2	междуэтажные	
5.3	подвальные	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Отделочные работы:	
10.1	наружная отделка стен	
10.2	внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод и канализация:	
11.2.1	холодное водоснабжение	
11.2.2	канализация	
11.2.3	горячее водоснабжение	
11.2.4	ванны, душ	
11.3	система электрооборудования:	
11.3.1	электроснабжение	
11.3.2	подключение электроплит	
11.4	газоснабжение	
11.5	вентиляция	
11.6	мусоропровод	
11.7	лифты	
11.8	иные	
12	Прочие	

5.2. Техническое описание принадлежностей (хозяйственных построек)

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м²*	Объем, м³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электроснабжение	газоснабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.
При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на _____ л.
2. поэтажные планы на _____ л.

Приложение 10
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на квартиру в блокированном жилом доме**

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Отметки

1. Общие сведения об изолированном помещении

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Количество этажей, шт.	
3. Количество жилых комнат, шт.	
4. Жилая площадь квартиры, кв. м	
5. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв. м	
6. Общая площадь квартиры по СНБ, кв. м	
7. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	
8. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м	

2. Сведения о капитальном строении

1. Кадастровый номер*	
2. Площадь земельного участка*, кв. м	
3. Инвентарный номер	
4. Количество надземных этажей, шт.	
5. Количество подземных этажей, шт.	
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
7. Год реконструкции	

* Заполняется, если для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме не предоставлен отдельный земельный участок.

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

4. Благоустройство жилого помещения

Наименование показателя	Отопление			Водо- про- вод	Канализация		Горя- чее водо- снабжение	Ван- ны (ду- ши)	Газ (газо- снабжение)	Наполь- ные электро- плиты (варочные панели)
	печ- ное	центральное			цент- раль- ная (улич- ная)	мест- ная				
		от ТЭЦ или групповой (районной) котельной	от инди- видуаль- ных отопи- тельных устройств на							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Общая площадь жилого помещения, кв. м										

5. Техническое описание квартиры, ее составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м²*	Объем, м³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электроснабжение	газоснабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.
При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на _____ л.
2. поэтажные планы на _____ л.

Приложение 11
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на садовый домик (дачу)

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Отметки

1. Общие сведения о садовом домике, даче

1. Кадастровый номер земельного участка	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
6. Год реконструкции	
7. Физический износ, %	
8. Объем здания, куб. м	
9. Наружная площадь, кв. м	
10. Общая площадь здания, кв. м	
11. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв. м	

2. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

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

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м ² *	Объем, м ³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем																	
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электро-снабжение	газо-снабжение	иные	прочие		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.
При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.
2. поэтажные планы на ____ л.

Приложение 12
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на индивидуальный гараж**

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Наименование гаражного кооператива: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Общие сведения о гараже

1. Кадастровый номер земельного участка*	
2. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
3. Год реконструкции	
4. Объем, куб. м	
5. Наружная площадь*, кв. м	
6. Общая площадь, кв. м	
7. Физический износ, %	

* Заполняется только для индивидуальных капитальных гаражей.

2. Сведения о капитальном строении**

1. Инвентарный номер	
2. Количество надземных этажей, шт.	
3. Количество подземных этажей, шт.	
4. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
5. Год реконструкции	

** Заполняется только для индивидуальных изолированных гаражей.

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

4. Техническое описание

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	
2	Стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	
5	Крыша	
6	Полы	
7	Окна	
8	Двери, ворота	
9	Наружная отделка	
10	Внутренняя отделка	
11	Инженерные системы:	
11.1	отопление	
11.2	водопровод	
11.3	канализация	
11.4	электрообеспечение	
11.5	иные	
12	Смотровая яма	
13	Подвал (подвальный этаж)	
14	Погреб	
15	Прочие	

Примечание. Количество страниц технического паспорта ____

Приложение: 1. Ситуационный план на ____ л.

2. поэтажные планы на ____ л.

Приложение 13
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на машино-место**

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Отметки

1. Сведения о машино-месте

1. Этаж	
2. Вид машино-места	
3. Площадь машино-места, кв. м	
4. Материал покрытия (основания)	
5. Ограждающие конструкции	
6. Конструктивные особенности	

2. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	
2. Количество надземных этажей, шт.	
3. Количество подземных этажей, шт.	
4. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	
5. Год реконструкции	
6. Материал стен	

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

Примечание _____

Приложение: план машино-места на ____ л.

Приложение 14
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на незавершенное законсервированное капитальное строение**

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес: _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____

Уполномоченное
должностное лицо

(дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____

(дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____

М.П.

Отметки

1. Общие сведения

1. Кадастровый номер	
2. Литер	
3. Количество надземных этажей, шт.	
4. Количество подземных этажей, шт.	
5. Дата консервации	
6. Объем здания, куб. м	
7. Наружная площадь, кв. м	
8. Общая площадь здания, кв. м	
9. Готовность, %	

2. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

3. Техническое описание

3.1. Техническое описание основного строения

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Готовность, %
1	2	3	4
1	Фундамент (подземная часть)		
2	Наружные стены		
3	Внутренние стены		
4	Перегородки		
5	Перекрытия:		
5.1	чердачные		
5.2	междуэтажные		
5.3	подвальные		
6	Крыша (кровля)		
7	Полы		
8	Окна		
9	Двери, ворота		
10	Отделочные работы:		
10.1	наружная отделка стен		
10.2	внутренняя отделка		
11	Инженерные системы:		
11.1	отопление		
11.2	водопровод и канализация:		
11.2.1	холодное водоснабжение		
11.2.2	канализация		
11.2.3	горячее водоснабжение		
11.2.4	ванны, душ		
11.3	система электрооборудования:		
11.3.1	электрооснабжение		
11.3.2	подключение электроплит		
11.4	газоснабжение		
11.5	вентиляция		
11.6	мусоропровод		
11.7	лифты		
11.8	иные		
12	Прочие		

3.2. Техническое описание составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, м²*	Объем, м³	Описание конструктивных элементов и инженерных систем**															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери и ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электроснабжение	газоснабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится. При внесении сведений по сооружениям графы 5–22 объединяются.

Примечание. Количество страниц технического паспорта _____

Приложение: 1. Ситуационный план на _____ л.
2. поэтажные планы на _____ л.

Приложение 15
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на сооружение**

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес (местонахождение): _____
Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Отметки

Страница __ из __

1. Общие сведения о сооружении

1.1. Перечень составных элементов сооружения

№ п/п	Литер	Наименование	Страница
1	2	3	4

1.2. Общие характеристики сооружения

Наименование характеристики и ее единица измерения	Значение характеристики
1	2

1.3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

1.4. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га
1	2

2. Характеристики составных (конструктивных) элементов сооружения

№ элемента	Литер элемента	Наименование элемента
Характеристики		

3. Сведения об обследованиях

Дата(ы) (период(ы)) обследования	Описание	Инициалы, фамилия исполнителей
1	2	3

4. Перечень приложений

№ п/п	Наименование приложения	Дата составления	Листов (страниц)
1	2	3	4

Примечание _____

Приложение 16
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

16.1. Форма технического паспорта на производственно-технологический комплекс

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на производственно-технологический комплекс**(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним)

Наименование: _____
 Назначение: _____
 Инвентарный номер: _____
 Местонахождение: _____
 Составлен по состоянию на: _____

Составил _____
 (дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
 (дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
 (должность) (подпись) (инициалы, фамилия)
 М.П.

Отметки

Страница __ из __

Содержание

№ п/п	Наименование раздела	Страница	Примечание
1	2	3	4
1	Общие сведения о производственно-технологическом комплексе		
2	Перечень имущественных комплексов		
3	Перечень объектов производственно-технологического комплекса		
4	Перечень приложений		

1. Общие сведения о производственно-технологическом комплексе

1.1. Общая площадь земельных участков, га: _____

1.2. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4

1.3. Общие сведения о составе производственно-технологического комплекса

Вид объекта	Сведения
1	2

1.4. Дополнительные сведения: _____

2. Перечень имущественных комплексов

№ ИК	Наименование	Местонахождение	Кадастровый номер	Дата(ы) (период (ы)) обследования	Примечание
1	2	3	4	5	6

3. Перечень объектов производственно-технологического комплекса

№ ИК	№ в ИК	Литер	Наименование	Общие характеристики	Примечание
1	2	3	4	5	6

4. Перечень приложений

№ п/п	Наименование приложения	Дата составления	Листов (страниц)
1	2	3	4

16.2. Форма паспорта имущественного комплекса

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ПАСПОРТ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Приложение к техническому паспорту производственно-технологического комплекса

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

Наименование

производственно-технологического комплекса: _____
 Наименование имущественного комплекса: _____
 Местонахождение имущественного комплекса: _____
 Составлен по состоянию на: _____

Составил _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Проверил _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ (должность) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
 М.П.

Отметки

Страница __ из __

Содержание

№ п/п	Наименование раздела	Номер страницы	Примечание
1	2	3	4
1	Общие сведения об имущественном комплексе		
2	Перечень объектов имущественного комплекса		
3	Описание зданий (строений)		
4	Описание сооружений, стационарного оборудования (установок)		
5	Перечень земельных участков имущественного комплекса		
6	Сведения об обследованиях		
7	Перечень приложений		

1. Общие сведения об имущественном комплексе

1.1. Общая площадь земельных участков, га: _____

1.2. Общие сведения о составе имущественного комплекса

Вид объекта	Сведения
1	2

1.3. Дополнительные сведения:

2. Перечень объектов имущественного комплекса

№ в ИК	Литер	Наименование	Общие характеристики	Примечание
1	2	3	4	5

3. Описание зданий (строений)

3.1. Общие сведения о зданиях (строениях)

№ в ИК	Литер	Наименование	Дата постройки	Этажей, шт.	Объем, куб. м	Наружная площадь, кв. м	Площадь отмосток и т.п., кв. м	Общая площадь, кв. м	Нормируемая площадь, кв. м	Площадь балконов и т.п. без коэф-фициентов, кв. м	Износ, %	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Страница __ из __

3.2. Описание конструктивных элементов и инженерных систем зданий (строений)

№ в ИК	Литер	Наименование здания (строения)
№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Внутренние стены	
4	Перегородки	
5	Перекрытия	
6	Крыша (кровля)	
7	Полы	
8	Окна	
9	Двери, ворота	
10	Наружная отделка	
11	Внутренняя отделка	
12	Инженерные системы:	
12.1	отопление	
12.2	холодное водоснабжение	
12.3	канализация	
12.4	электроснабжение	
12.5	горячее водоснабжение	
12.6	вентиляция	
12.7	лифты	

12.8	иные системы	
13	иные элементы	

4. Описание сооружений, стационарного оборудования (установок)

№ в ИК	Литер	Наименование	Характеристики
1	2	3	4

5. Перечень земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, га	Адрес (местонахождение)	Целевое назначение	Литеры объектов
1	2	3	4	5

6. Сведения об обследованиях

Дата(ы) (период(ы)) обследования	Описание	Инициалы, фамилия исполнителей
1	2	3

Страница __ из __

7. Перечень приложений

№ п/п	Наименование приложения	Дата составления	Листов (страниц)
1	2	3	4

Примечание _____

Приложение 17
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

АКТ определения физического износа

(наименование объекта недвижимого имущества)
составлен по состоянию на _____ г.

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес (местонахождение): _____

Составил _____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Проверил _____ 20__ г. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Уполномоченное должностное лицо _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

М.П.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Физический износ, %
1	2	3	4
1	Фундамент (подземная часть)		
2	Наружные стены		
3	Внутренние стены		
4	Перегородки		
5	Перекрытия:		
5.1	чердачные		
5.2	междэтажные		
5.3	подвальные		
6	Крыша (кровля)		
7	Полы		
8	Окна		
9	Двери, ворота		
10	Отделочные работы:		
10.1	наружная отделка стен		
10.2	внутренняя отделка		
11	Инженерные системы:		
11.1	отопление		
11.2	водопровод и канализация:		
11.2.1	холодное водоснабжение		
11.2.2	канализация		
11.2.3	горячее водоснабжение		
11.2.4	ванны, душ		

11.3	система электрооборудования:		
11.3.1	электрооснабжение		
11.3.2	подключение электроплит		
11.4	газоснабжение		
11.5	вентиляция		
11.6	мусоропровод		
11.7	лифты		
11.8	иные		
12	Прочие		

Физический износ по _____ в целом, % _____
(наименование объекта)

Подпись _____

Приложение 18
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

АКТ о гибели (уничтожении)

(наименование объекта недвижимого имущества)
составлен по состоянию на _____ г.

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

Наименование: _____
Назначение: _____
Инвентарный номер: _____
Адрес (местонахождение): _____

1. Настоящий акт удостоверяет то, что указанный объект недвижимого имущества является погибшим (уничтоженным).

2. Примечание _____

Составил _____ 20__ г. _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____ 20__ г. _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо _____
(дата) (подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Приложение 19
к Инструкции об основаниях назначения
и порядке технической инвентаризации
недвижимого имущества, а также
проверки характеристик недвижимого
имущества при совершении
регистрационных действий

Формы листов инвентарного дела

19.1. Титульный лист инвентарного дела

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:

19.2. Контрольный лист инвентарного дела**Контрольный лист инвентарного дела**

Дата	Краткое содержание работ	Исполнитель	Должностное лицо, уполномоченное осуществлять проверку и контроль качества работ, выполняемых исполнителем	Примечания и отметки
1	2	3	4	5

19.3. Контрольный лист обследований**Контрольный лист обследований**

№ п/п	Дата обследования	№ изолированных помещений, машино-мест	№ помещений по плану (эксplikации)	Место хранения	Примечание
1	2	3	4	5	6

19.4. Лист описи инвентарного дела**Опись инвентарного дела**

№ п/п	Документ	№ листов	Дата	Подпись	Примечание
1	2	3	4	5	6

Приложение 20
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

Ведомость учета площадей**КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ (ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ)**

Адрес (местонахождение) _____

Инвентарный номер _____

Дата обследования	Наименование и номер изолированного помещения, машино-места	Площадь изолированного помещения, машино-места до обследования, м ²	Площадь изолированного помещения, машино-места после обследования, м ²	Площадь капитального строения до обследования, м ²	Площадь капитального строения после обследования, м ²
		виды площадей	виды площадей	виды площадей	виды площадей

Приложение 21
к Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

Заключение

По результатам проведения _____ (дата проведения) проверки характеристик _____, расположенного по адресу _____ (адрес объекта)

(вид объекта недвижимого имущества) _____, выявлены незначительные изменения.

В этой связи изменились площади:

изолированного помещения _____ (инвентарный номер)

Вид площади	Значение до изменения, м ²	Значение после изменения, м ²

капитального строения _____ (инвентарный номер), в котором расположено

измененное изолированное помещение:

Вид площади	Значение до изменения, м ²	Значение после изменения, м ²

Составил _____ (дата) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

Проверил _____

(дата)

(подпись)

(инициалы, фамилия)