|  |  |
| --- | --- |
| **ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ**  **ПА МАЕМАСЦІ**  **РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**  зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мiнск  тэл./факс (017) 2882725,  e-mail: info@gki.gov.by | **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ**  **ПО ИМУЩЕСТВУ**  **РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**  пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минск  тел./факс (017) 2882725,  e-mail: info@gki.gov.by |

|  |
| --- |
| 02.03.2020 № 11-11/1374/вн |

Областные и Минский городской исполнительные комитеты

Республиканская и территориальные

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

Организации по землеустройству, подчиненные Государственному комитету по имуществу

О некоторых вопросах регулирования

земельно-имущественных отношений

В связи с изданием Указа Президента Республики Беларусь   
от 30 декабря 2019 г. № 492 ”Об изменении Указов Президента Республики Беларусь“, а также с поступающими в Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) вопросами   
о проведении технической инвентаризации и проверки характеристик отдельных видов недвижимого имущества Госкомимущество как орган, уполномоченный на проведение единой государственной политики   
в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав   
на него и сделок с ним, информирует об исключении из письма Госкомимущества от 22 октября 2019 г. № 4-10/6842/вн пункта 18   
”О государственной регистрации изменения земельных участков в связи   
с изменением их границ за счет частей земельных участков, принадлежащих гражданам на разных видах права (частная собственность и право пожизненного наследуемого владения или аренды) или за счет незарегистрированных земель населенных пунктов“ и, руководствуясь частью первой пункта 2 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З ”О нормативных правовых актах“, о дополнении его пунктами 19, 20, 21 и 22 следующего содержания:

**”19. О составлении итоговых технических документов   
на принятые в эксплуатацию подземные инженерные сети, построенные (проложенные) с отклонением от проектной документации.**

В соответствии с абзацем одиннадцатым пункта 28 Инструкции   
об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11   
(далее – Инструкция № 11), если по результатам проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества обнаружены несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества проектной документации и на запрос организации по государственной регистрации в течение установленного законодательством срока не получен ответ местного исполнительного   
и распорядительного органа о допустимости выявленных отступлений   
от проектной документации, технические паспорта на такие объекты недвижимого имущества не составляются, а заказчикам выдаются ведомости технических характеристик на них.

В отношении подземных инженерных сетей, построенных (проложенных) с отклонением от проектной документации, Государственным комитетом по стандартизации (письмо от 2 октября 2019 г. № 05-10/1402) и Министерством архитектуры и строительства (письмо от 24 декабря 2019 г. № 02-3-05/17217) высказана следующая позиция.

При наличии указанных в части первой пункта 8 статьи 51 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З ”Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь“ условий органы государственного строительного надзора правомочны выдавать положительные заключения по объектам строительства инженерных сетей, построенным (проложенным) с отклонением   
от проектной документации.

Такие инженерные сети могут быть приняты в эксплуатацию при наличии согласования разработчиком проектной документации отклонений от нее и положительных заключений государственных органов (их структурных подразделений), выдающих заключения при приемке объектов в эксплуатацию согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716   
(далее – положительные заключения, постановление № 716).

Согласно пунктам 6 и 7 Положения о порядке приемки   
в эксплуатацию объектов строительства, утвержденного постановлением № 716, приемка в эксплуатацию объектов, соответствующих критериям качества, приведенным в пункте 5 данного Положения, оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию, который утверждается решением (приказом, постановлением, распоряжением) лица (органа), назначившего приемочную комиссию.

С учетом изложенного, при предоставлении в организацию   
по государственной регистрации согласования разработчика проектной документации прокладки подземных инженерных сетей с отклонениями от проектных решений, упомянутых положительных заключений, а также решений об утверждении актов приемки в эксплуатацию подземных инженерных сетей, построенных (проложенных) с отклонением   
от проектной документации, по результатам проведения технической инвентаризации или проверки характеристик таких сетей на них могут быть составлены технические паспорта (при отсутствии иных оснований для отказа в их составлении).

При этом запросы в местные исполнительные и распорядительные органы о допустимости выявленных отступлений от проектной документации организациями по государственной регистрации   
не направляются.

Абзац одиннадцатый пункта 28 Инструкции № 11 будет соответствующим образом изменен при очередной комплексной корректировке данной Инструкции.

**20. Об определении площадей квартир, расположенных   
на первых этажах многоквартирных жилых домов, если под лоджиями (балконами) этих квартир устроены погреба.**

В связи с введением в действие технического кодекса установившейся практики ТКП 45-3.02-324-2018 (33020) ”Жилые здания. Строительные нормы проектирования“ (далее – ТКП 45-3.02-324), утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13 апреля 2018 г. № 93, при проектировании многоквартирных жилых домов в общую (проектную) площадь квартиры стали включаться площади погребов, устраиваемых под лоджиями (балконами) первых этажей многоквартирных жилых домов,   
с коэффициентом 0,5 (далее – площадь погребов, устраиваемых под лоджиями (балконами).

При проведении технической инвентаризации и проверки характеристик жилых помещений в соответствии с подпунктом 152.1.9 пункта 152 Инструкции № 11 определяется общая площадь квартиры   
по СНБ, в которую площадь погребов, устраиваемых под лоджиями (балконами), не включается.

В целях полноты правового регулирования проведении технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества   
в настоящий момент Госкомимуществом разрабатывается проект постановления, которым в Инструкцию № 11 вносятся комплексные изменения, направленные на совершенствование правового регулирования упомянутых видов работ.

С учетом изложенного, руководствуясь абзацем седьмым подпункта 1.1 пункта 1 Директивы Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2006 г. № 2 ”О дебюрократизации государственного аппарата   
и повышении качества жизнедеятельности населения“ (далее – Директива № 2), в целях установления единообразного подхода к определению площадей квартир в многоквартирных жилых домах при разработке проектной документации и при проведении их технической инвентаризации, исходя из максимального учета интересов граждан,   
до вступления в силу указанного постановления Госкомимущества,   
в случаях, если в проектной документации на многоквартирные жилые дома общие (проектные) площади квартир определены с учетом площадей погребов, устраиваемых под их лоджиями (балконами), то при проведении технической инвентаризации таких домов полагаем возможным включать площади погребов в общие площади квартир по СНБ   
с коэффициентом 0,5.

**21. Об отнесении некоторых результатов строительно-монтажных работ к незначительным изменениям объектов технической инвентаризации.**

Согласно пункту 170 Инструкции № 11 для целей технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества   
к незначительным изменениям объекта технической инвентаризации   
(за исключением жилых и (или) нежилых помещений   
в многоквартирных, блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домов) относятся изменения, не влекущие изменения его назначения, включая 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).

В соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности устройство новых   
и (или) разборка существующих перегородок могут осуществляться при разных видах строительной деятельности (реконструкции, технической модернизации, перепланировке помещений в жилом доме и т.п.).

Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества в соответствии с пунктами 13 и 15 Инструкции № 11 заказчиками в организации по государственной регистрации вместе с заказом на выполнение работ представляется разрешительная и проектная документация (при ее наличии).

В случае ее непредставления для этой цели либо если представленная документация не позволяет отнести выполненные строительно-монтажные работы к определенному виду строительной деятельности, организацией по государственной регистрации направляется соответствующий запрос в местный исполнительный   
и распорядительный орган либо в иной уполномоченный орган или организацию.

Если на такой запрос не поступил ответ о том, что выполненные строительно-монтажные работы относятся к реконструкции (модернизации), то с учетом требований Директивы № 2, принципов взаимодействия государственных органов, иных государственных организаций с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, определенных Декретом Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 ”О развитии предпринимательства“,   
в таких случаях для целей технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества к незначительным изменениям объекта технической инвентаризации следует относить демонтаж, возведение, изменение некапитальных стен и перегородок в нежилых зданиях и сооружениях, в том числе сборно-разборных перегородок внутреннего интерьера, не влекущие образования или слияния изолированных помещений и изменения назначения объекта технической инвентаризации.

**22. О государственной регистрации изменения целевого назначения земельного участка, предоставленного гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в связи с вычленением из жилого дома, возведенного на таком земельном участке, изолированных помещений по решению суда.**

При поступлении в организацию по государственной регистрации решения суда, которым произведен раздел расположенного на земельном участке, предоставленном гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, одноквартирного жилого дома, являющегося общей совместной собственностью супругов,   
и каждому из бывших супругов на праве собственности выделены квартиры, необходимо руководствоваться следующим.

Частью первой статьи 24 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь (далее – Гражданский процессуальный кодекс) установлено, что вступившие в законную силу судебные постановления обязательны для всех граждан, в том числе должностных лиц, а также юридических лиц и подлежат исполнению на всей территории Республики Беларусь.

В соответствии с частью шестой статьи 10 Кодекса о земле   
не допускается изменение целевого назначения земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся   
в улучшении жилищных условий, до истечения восьми лет со дня государственной регистрации жилых домов, возведенных на таких земельных участках.

В этой связи, государственная регистрация изменения назначения жилого дома со ”здания одноквартирного жилого дома“ на ”здание блокированного жилого дома“ в силу части первой статьи 24 Гражданского процессуального кодекса может быть произведена без государственной регистрации изменения целевого назначения земельного участка, на котором он расположен.

При этом соответствующая государственная регистрация изменения целевого назначения такого земельного участка может быть произведена только после истечения восьми лет со дня государственной регистрации жилого дома, возведенного на нем.“.

Председатель комитета А.А.Гаев

11 Науменко 284 67 35

11 Юрковец 288 11 56