

## 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Цели:** ознакомиться с порядком выполнения полевого этапа работ по технической инвентаризации недвижимого имущества, составления абриса на различные объекты, правилами его оформления и содержанием; изучить порядок обследования технического состояния объекта недвижимого имущества, его составных частей и принадлежностей с составлением соответствующих актов обследования, а также приобрести соответствующие практические навыки.

**Исходные данные:** документы, представляемые для проведения технической инвентаризации.

В результате выполнения лабораторной работы **студент должен представить:**

- заполненное заявление о технической инвентаризации;
- оформленный абрис на объект недвижимости;
- оформленные и заполненные акты обследования объекта и его составных частей.

## 2. ВЫПОЛНЕНИЕ ЛАБОРАТОРНОЙ РАБОТЫ

### 2.1. Общий порядок выполнения полевых работ

Полевые работы по технической инвентаризации 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 частей 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 частей и принадлежностей (при их наличии);

определение этажности объектов технической инвентаризации;

обследование объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных частей и принадлежностей (при их наличии);

фотографирование территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных частей и принадлежностей (при их наличии).

Полевые работы по технической инвентаризации или проверке характеристик проводятся по согласованию с заявителем и с участием обеспечивающего необходимый доступ на территорию и объекты недвижимого имущества заявителя или его представителя, обладающих информацией о технических характеристиках скрытых конструкций объекта.

Заявитель обязан обеспечить безопасные условия производства работ на территории и объекте недвижимого имущества.

Обследованию, измерению, съемке (при необходимости) и фотографированию подлежат объекты технической инвентаризации, их обособленные составные части и принадлежности (при их наличии), в том числе основные строения, их пристройки (надстройки и т. п.), от-мостки строений, крыльца, пандусы, приямки и т. п.; хозяйственные постройки с их пристройками, надстройками и т. п., наземные (надземные) инженерные сети.

Некапитальные, переносные, временные строения, многолетние насаждения, объекты растительного мира съемке, измерению и обследованию не подлежат.

Полевые работы в отношении подземных сооружений, в том числе инженерных сетей, осуществляются в случае необходимости включения таких сооружений в состав объекта технической инвентаризации или по дополнительному волеизъявлению заявителя.

Заявитель должен предоставить полный доступ для производства выполнения полевых работ технической инвентаризации или проверке характеристик на всю территорию объекта и на объект технической инвентаризации (в составе, указанном в части первой настоящего пункта).

При выполнении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик измерения объектов и съемка территории объектов осуществляется следующими способами:

геометрических измерений (линейных засечек, перпендикуляров, створов и т. д.);

тахеометрической съемки;  
спутниковых координатных определений;  
нивелирования;  
иными способами.

В целях обеспечения надлежащего качества работ при производстве съемки территории объекта и измерении объекта технической инвентаризации, измерения должны производиться инструментами и приборами, точность измерения которых не ниже 0,01 м. Результаты всех измерений указываются с точностью до 0,01 м.

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

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

а) расположения их в недоступных для производства работ местах (под землей при отсутствии наземных элементов, в болотах, в густом лесу, зарослях и т. п.);

б) необходимости нарушения техники безопасности производства работ по технической инвентаризации и проверке характеристик;

в) необходимости нарушения технологических процессов, препятствующих производству работ по технической инвентаризации и проверке характеристик, остановка которых не допускается.

Вышеуказанные причины должны быть подтверждены фотографией и соответствующей записью в абрисе.

Причина, указанная в пункте в) должна быть подтверждена дополнительно письмом заявителя со ссылкой на нормы соответствующих нормативных актов.

В случае отсутствия документации, в отношении недоступных элементов и конструкций, при указании информации со слов заявителе-

ля или его представителя в материалах полевых работ (абрисах, актах и т. п.) проставляется отметка (указывается): «Указано со слов заявителя», указываются инициалы и фамилия и проставляется его подпись, при этом заявитель (юридическое лицо) в течение трех рабочих дней с момента обследования (если больший срок не установлен организацией по государственной регистрации) должен предоставить письмо о требуемых характеристиках за подписью уполномоченного представителя юридического лица.

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

При предоставлении заявителем или наличии в организации по государственной регистрации исполнительной топогеодезической съемки территории объекта (его части) или иной топографической основы приемлемого масштаба и качества, съемка территории объекта недвижимого имущества, измерения и обследования объекта недвижимого имущества 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 съемки, измерения и обследования в отношении отсутствующих данных.

При выявлении значительных несоответствий объекта недвижимого имущества и (или) его территории, представленным материалам, превышающих погрешностей, техническая инвентаризация (проверка характеристик) объектов технической инвентаризации и территории объекта, по которым выявлены несоответствия, проводится в полном объеме.

## **2.2. Рекогносцировочный осмотр**

Рекогносцировочный осмотр территории объекта (при ее наличии), объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта

технической инвентаризации составных частей и принадлежностей (при их наличии) при выполнении полевых работ включает следующее:

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

определение капитальности строений объекта технической инвентаризации и входящих в состав объекта технической инвентаризации составных частей 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.

### **2.3. Составление абриса**

Абрис – сделанный от руки схематический план земельного участка, капитального строения, изолированного помещения, на котором показываются контуры объектов недвижимого имущества и их конструктивных элементов, результаты измерений, названия и другие сведения, необходимые для составления точного плана объекта недвижимости.

Абрис обязательно составляется при выполнении полевых работ по технической инвентаризации или проверке характеристик независимо от применяемых способов измерений и съемки. Абрис ведется карандашом, ручкой и т. д., обеспечивающими его сохранность и последующее чтение.

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.

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

Для территории объекта и этажей объекта технической инвентари-

зации составляются отдельные абрисы. При измерении многоэтажных зданий абрис составляется на каждый этаж, начиная с первого наземного. На территорию объекта, здание, этаж и т. п. может быть несколько листов абриса. На каждом листе абриса проставляется штамп согласно рис. 1.

АБРИС			
(этаж, секция, участок и т. п.)			
(адрес (местонахождение))			
Лист	(литер, наименование объекта)		
Листов	Инициалы, фамилия	Подпись	Дата (период)
Составил			
Измерял			
Проверил			

Рис. 1. Штамп абриса

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).

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 т. п. были разборчивы, и было наглядно видно, к какому измерению относится каждая цифра или надпись;

- все надписи в абрисе рекомендуется проставлять в двух направлениях, чтобы их было удобно читать: по горизонтали слева направо и по вертикали – снизу вверх. Надписи следует помещать в абрисе так, чтобы они не пересекались между собой и легко читались, рекомендуется не допускать пересечения надписей линиями абриса (рис. 2);

- абрис рекомендуется составлять, придерживаясь пропорций 1:50 – 1:200 для внутренней части зданий 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;

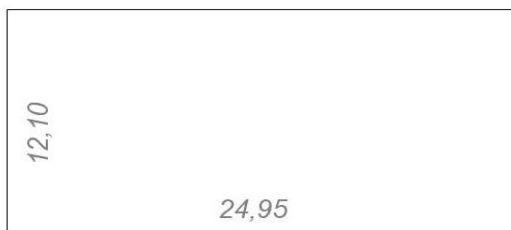


Рис.2. Направление надписей при составлении абриса

- 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 геометрических 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 такой съемки и измерений дополнительно составляется каталог координат точек съемки и измерений;

- в абрисе указываются все составные части объекта технической инвентаризации его принадлежности, подлежащие описанию и отражению в технической документации. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить мелкие детали части объекта и (или) указать какие либо сведения, то 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 загрузке абриса и необходимости во всякого рода выносках абрис рекомендуется составлять на двух листах;

- вначале выполняются работы по составлению абриса территории объекта, ее съемке и наружному измерению зданий, хозяйственных

построек, после чего производится составление абриса на внутреннюю часть объекта технической инвентаризации.

Абрис на внутреннюю часть объекта технической инвентаризации (в случае отсутствия подосновы) составляется сразу на все помещения или постепенно, одновременно с производством измерений 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, санитарно-технических устройств и тому подобных элементов.

Составленный абрис внутренних частей помещений жилого дома представлен на рис. 3.

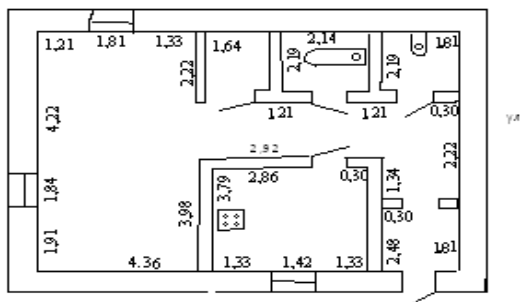


Рис. 3. Абрис внутренней части жилого дома

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

Абрис, составленный с нарушением требований или с повреждениями, подтеками и т. п., 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 проверяющего.

Формат абриса представлен в прил. 1.

## 2.4. Съёмка территории объекта

Съёмка территории объекта, выполняемая для целей установления взаимного местоположения объекта технической инвентаризации и

входящих в состав объекта технической инвентаризации составных частей и принадлежностей, является горизонтальной (плановой) съемкой, используемой для составления по результатам выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик ситуационного плана и иных планов.

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

Съемка территории объекта недвижимого имущества производится в порядке, установленном ТКП 289–2010 и техническим кодексом установившейся практики «Техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества. Техническая инвентаризация и проверка характеристик сооружений», утвержденного приказом, утверждающим настоящий технический кодекс (далее – ТКП Сооружения).

## **2.5. Измерение зданий**

Измерению подлежат расположенные на территории объекта и включенные в состав объекта технической инвентаризации его составные части и принадлежности.

В отношении основных строений и их пристроек производятся наружные измерения и измерение внутренних помещений.

В отношении отмостки строений, крылец, пандусов, прямиков и т. п. производятся только наружные измерения.

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 заявителя.

Если отдельные части хозяйственной постройки имеют различное назначение, но данное строение рассматривается как одно строение, то при необходимости могут проводиться измерения внутренних помещений.

Измерение сооружений, в том числе инженерных сетей, сооружений благоустройства, дворовых сооружений производится в порядке установленном ТКП Сооружения.

Каждое здание измеряется по своему периметру по плоскости наружных конструкций строения со снятием всех необходимых раз-

меров для определения наружной площади строения и объема строения. В тех местах, где непосредственные измерения по периметру стен не возможны (пристройки, примыкающие строения и т. п.), длина стены может быть определена путем суммирования соответствующих внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок.

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

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

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 (перегородки и т. д.).

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

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

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

Высота частей строения определяется в следующем порядке:

высота наземной части строения 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, изолированного помещения определяется между уровнями чистого пола (верха перекрытия) нижнего и верхнего этажей;

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

если различные части строения, помещения имеет разную высоту, то высота определяется для каждой части строения, помещения.

## **2.6. Измерение помещений**

При проведении технической инвентаризации или проверке характеристик подвалов, подполий, технических этажей и технических чердаков, мансард высотой менее 1,80 м до низа выступающих конструкций, иных этажей, не включаемых в этажность здания, помещения данных этажей не измеряются и их площади не подсчитываются, а поэтажные планы не составляются.

Измерение таких этажей и помещений, составление поэтажных планов и определение их площадей могут быть проведены дополнительно по волеизъявлению заявителя.

Функциональное и иное зонирование помещений, мебель, встроенная мебель, временные (некапитальные) ограждающие конструкции, в том числе предусмотренные проектной и иной документацией (за исключением встроенных шкафов, предусмотренных проектной документацией), не измеряются, не подлежат обследованию и отражению в технической документации (технических паспортах, поэтажных планах и т. д.).

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.

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 и 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;

санитарно-техническое и иное оборудование – умывальники, раковины, ванны, унитазы и т. п., газовые и электрические плиты, котлы отопления и иные источники отопления и горячего водоснабжения не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план.

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.

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.

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.

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).

При наличии в помещении помостов, смотровых ям, люков в погребов и т. п. они обязательно измеряются для последующего отражения на соответствующих планах. Иные выступающие над полом по-

мещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и т. п.) могут быть замерены и отражены на поэтажных планах дополнительно по волеизъявлению заявителя.

Измерение и обследование помещений незавершенных строений осуществляется при обеспечении заявителем безопасных условий производства работ.

При технической инвентаризации или проверке характеристик измеряется высота помещений.

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.

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).

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.

## **2.7. Определение этажности объектов технической инвентаризации**

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 в жилом здании специального назначения, при определении этажности строения не учитывается.

При переменных планировочных отметках земли этаж считается

надземным, цокольным или подвальным, если 70 % и более площади этажа соответствуют определению, приведенному в техническом кодексе. Для этого площадь этажа определяется по его наружным размерам.

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).

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).

## **2.8. Обследование объектов недвижимого имущества**

Обследование объектов недвижимого имущества осуществляется путем визуального осмотра с целью составления технического описания конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также описания технического состояния и признаков физического износа.

Обследованию подлежат расположенные на территории объекта и (или) включенные в состав объекта технической инвентаризации его составные части и принадлежности.

Техническое описание, описание технического состояния и признаков износа осуществляется в абрисах и актах обследования по форме. 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 объекта технической инвентаризации должны увязываться с признаками износа, приведенными в соответствующих таблицах ТКП 45-1.04-119–2008.

Перечень конструктивных элементов, инженерного оборудования и их технических характеристик, подлежащих обследованию, а также порядок указания технических характеристик, их сокращений определяются в соответствии с настоящим техническим кодексом и классификацией реестра характеристик, утверждаемой республиканской организацией по государственной регистрации.

При описании технических характеристик допускается использовать сведения проектной, исполнительной, приемочной и эксплуатационной документации, технической документации на аналогичные объекты недвижимого имущества, в случае соответствия документации фактическому состоянию объекта технической инвентаризации.

Работы по обследованию объекта технической инвентаризации могут осуществляться одновременно со съемкой и измерением объекта или в другое время исходя из условий работы.

При обследовании основных строений зданий и изолированных помещений 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 оборудова-

ния определяется по волеизъявлению заявителя и (или) решению организации по государственной регистрации;

прочие: отмости, наружные лестницы, крыльца, пандусы, балконы, лоджии, террасы и иные неописанные конструктивные элементы.

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

Описание основных строений (зданий) и изолированных помещений (при их отдельном обследовании) осуществляется в акте обследования по форме А. 1 согласно прил. 2.

При обследовании изолированных помещений определяются только характеристики соответствующих конструктивных элементов и инженерного оборудования изолированного помещения, в отношении остальных конструктивных элементов и инженерного оборудования в акте обследования проставляется прочерк (например, характеристики фундамента определяются и указываются только для изолированных помещений, расположенных в первом надземном или подземных этажах; крыши (кровли) – для расположенных в верхнем этаже здания и т. п.).

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

При обследовании пристроек, 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 заявителя и (или) решению организации по государственной регистрации;

прочие: отмостки, наружные лестницы, крыльца, пандусы, балконы, лоджии, террасы и иные неописанные конструктивные элементы.

Описание технического состояния пристроек, служебных строений (зданий), садовых домиков, дач осуществляется в акте обследования по форме А. 2 согласно прил. 3.

При обследовании сооружений определяются технические характеристики составных элементов в соответствии с классификацией реестра характеристик, утверждаемой республиканской организацией по государственной регистрации.

В случае отсутствия в классификации реестра характеристик каких-либо элементов и их технических характеристик составные элементы и их технические характеристики определяются организацией по государственной регистрации по согласованию с заявителем.

Описание технического состояния сооружений осуществляется в акте обследования по форме А. 3 согласно прил. 4.

Техническое описание и описание технического состояния индивидуальных гаражей и гаражей встроенных осуществляется в акте обследования гаража по форме А. 4 согласно прил. 5 с учетом следующих особенностей:

смотровая яма – определяются размеры, глубина и материал стен смотровой ямы;

подвальный этаж – определяются литер, размеры, высота, материал стен подвального этажа;

погреб – определяются литер, размеры, высота, материал стен погреба;

прочие – определяются отмостки, наружные лестницы, крыльца, пандусы, подкрановые балки, балконы, лоджии, террасы и иные неописанные конструктивные элементы. При наличии у гаража пристроек, надстроек или хозяйственных построек за исключением погреба указывается их краткое описание: литер, наименование, размер, основной материал конструкции.

При обследовании машино-мест определяются следующие техни-

ческие характеристики их конструктивных элементов:

вид машино-места – наземное, в строении, на крыше строения и т. п.;

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 пункте.

При проведении работ по технической инвентаризации и проверки характеристик машино-мест акт обследования не составляется, необходимое техническое описание указывается в абрисе.

При обследовании зданий и жилых изолированных помещений (жилых помещений) следует также определять благоустройство жилых помещений различными видами инженерного оборудования.

Общая площадь жилого помещения считается оборудованной:

водопроводом – если имеется распределительная сеть водопровода внутри строения, 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 строения 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 домового 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 следует считать оборудованными ваннами (душем) строения, в которых ванны (душ) установлены, но канализация отсутствует;

газом – если имеется установленная напольная газовая плита как в самом доме, так и в отдельно стоящей кухне, снабжаемая сетевым или сжиженным газом. Если используется настольная газовая плита, снабжаемая газом от портативного баллона, дом не считается оборудованным газом;

электрическими плитами – если установлены напольные электрические плиты.

В том случае, если в здании не вся площадь оборудована каким-либо видом благоустройства, а лишь частично, то в соответствующих разделах формы инвентарного и технических паспортах показывается только та площадь, которая имеет 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).

Жилые комнаты 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).

При обследовании изолированных помещений 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.

## **2.9. Фотографирование территории объекта и объектов недвижимого имущества**

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

этих объектов (составных частей).

Обязательному фотографированию подлежат:

общий вид территории объекта;

главный фасад объекта. При необходимости могут быть сфотографированы боковой, дворовой фасады, составные части и принадлежности объекта, 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 частей или принадлежностей (при необходимости).

Необходимость фотографирования указанных или иных элементов и ситуаций определяется исполнителем исходя из условий работ.

Фотографии должны иметь четкое цветное изображение (в электронном виде).

Фотографии хранятся в электронном архиве организации по государственной регистрации.

Печать фотоприложения может выполняться в черно-белом цвете.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

### Формат абриса

АБРИС			
АБРИС			
(этаж, секция, участок и т. п.)			
(адрес (местонахождение))			
Лист	(литер, наименование объекта)		
Листов	Инициалы, фамилия	Подпись	Дата (период)
Составил			
Измерял			
Проверил			

**Форма А. 1. Акт обследования основного строения, 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 инженерных систем	Описание конструктивных элементов 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		

Окончание табл. 2

1	2	3	4
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 \_\_\_\_\_

Отметки

Составил \_\_\_\_\_.20\_\_ г. \_\_\_\_\_  
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_.20\_\_ г. \_\_\_\_\_

(подпись) (инициалы, фамилия)

П р и м е ч а н и е. Таблицу 2 следует размещать на обеих сторонах листа: на первой размещаются строки 1–9, на второй – 10–12, «Примечание», «Составил», «Проверил».

П р и л о ж е н и е 3

**Форма А. 2. Акт обследования хозяйственных построек (зданий)**

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: \_\_\_\_\_

Адрес (местонахождение): \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Литер _____ Наименование _____ Год постройки _____	Литер _____ Наименование _____ Год постройки _____	Литер _____ Наименование _____ Год постройки _____			
	Материал	Состояние*	Материал	Состояние*	Материал	Состояние*
Фундамент						
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	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						

Отметки

Составил \_\_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_.20\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(подпись) (инициалы, фамилия)

Пр и м е ч а н и е. В графах «Состояние» приводится описание технического состояния и признаков износа.

Приложение 4

**Форма А. 3. Акт обследования хозяйственных построек (сооружений)**

(наименование организации по государственной регистрации)

Дата обследования: \_\_\_\_\_

Адрес (местонахождение): \_\_\_\_\_

Литер	Наименование	Год постройки	Описание фактического состояния	Износ, %	Техническое описание сооружения
1	2	3	4	5	6

Отметки

Составил \_\_\_\_\_.20\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_.20\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(подпись) (инициалы, фамилия)

## Форма А. 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		

Окончание прил. 5

1	2	3	4
12	Смотровая яма		
13	Подвал (подвальный этаж )		
14	Погреб		
15	Прочие		

Составил \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Отметки о производственных проверках  
 характеристик недвижимого имущества

Проверил \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
 (подпись) (инициалы, фамилия)