

## ЛЕКЦИЯ 10

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**1. Общие положения определения площадей объектов технической инвентаризации**

**2. Особенности определения площадей помещений, машино-мест, лоджий, балконов, террас и иных площадок**

**3. Определение площадей зданий и изолированных помещений**

**4. Определение объемов объектов технической инвентаризации**

**5. Отражение сведений о стоимости объектов технической инвентаризации**

**1. Общие положения определения площадей объектов технической инвентаризации**

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

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

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

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

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

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

6. наружная площадь и площадь застройки определяются в квадратных метрах с точностью до целых.

Наружная площадь здания определяется как площадь горизонтального сечения строения по внешнему периметру его наружных ограничивающих поверхностей (стен, эркеров, ограждений лоджий, остекленных балконов и 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 наружной площади и площади застройки осуществляется в форме 2.1 инвентарного дела.

Площадь застройки здания (сооружения) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания, сооружения на уровне цоколя, включая выступающие части (террасы, крыльца, ступени, приямки и тому подобное). Площадь под зданием (сооружением), расположенным на опорах, а также проезды и проходы под ним включаются в площадь застройки. Площадь отмостки не включается в площадь застройки;

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

8. при составлении формулы для подсчета площади помещения, здания их план разбивается на геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, треугольники, сегменты и другие фигуры), отсутствующие в абрисе размеры для составления формулы определяются по плану. При сложной непрямоугольной конфигурации помещения, строения (более трех вписываемых фигур) рекомендуется 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»;

## **2. Особенности определения площадей помещений, машино-мест, лоджий, балконов, террас и иных площадок**

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

1. площадь помещения определяется как площадь пола помещения (без учета плинтусов), измеренная в пределах отделанных поверхностей вертикальных ограждающих конструкций (стен, перегородок, колонн и тому подобного).

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);

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;

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;

4. определение площадей лестниц и лестничных клеток.

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

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

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

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

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

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

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

9. площадь машино-мест определяется по их контурам;

10. определение площадей лоджий, балконов, террас и 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.

### **3. Определение площадей зданий и изолированных помещений**

При определении площадей зданий и изолированных помещений соблюдаются следующие требования:

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

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

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

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

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

Порядок определения приведенных площадей следующий:

жилая площадь жилого помещения (квартиры, многоквартирного жилого дома) определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), доступ в которые организован из жилых комнат вне зависимости от направления открывания дверного полотна.

Допускается сообщение кухни со смежно расположенной общей жилой комнатой посредством дверных проемов, а также по заданию на проектирование допускается объединение кухни, оборудованной электроплитой, с общей жилой комнатой и прихожей в единое пространство с созданием в быту функциональных зон за счет расстановки мебели.

Если жилая комната (гостиная) отделена от кухни, оборудованной электрической плитой, стеной (перегородкой) с проемом, не оборудованным дверью, то сохраняются наименование и функциональное назначение помещений, при этом площадь каждого помещения подсчитывается отдельно.

Если жилая комната (гостиная) имеет общее пространство с кухней, оборудованной электрической плитой, то такое помещение соответствует признакам жилой комнаты с кухонным оборудованием, ее площадь подсчитывается как площадь одного помещения, 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;

жилая площадь жилых домов, общежитий, жилых зданий специального назначения определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), доступ в которые организован из жилых комнат вне зависимости от направления открывания дверного полотна. В жилую площадь общежитий, жилых зданий специального назначения дополнительно включается площадь всех комнат для отдыха и внеклассных занятий, соответствующих требованиям, предъявляемым к жилым комнатам, в общежитиях, детских домах, домах-интернатах для инвалидов и престарелых; жилых комнат, временно пустующих по каким-либо причинам;

общая площадь жилого помещения (квартиры, многоквартирного жилого дома, ячейки жилой общежития и 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;

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

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

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

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;

#### **4. Определение объемов объектов технической инвентаризации**

При проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик обязательно определяется объем зданий и объемных сооружений. Объем изолированных помещений (за исключением индивидуальных изолированных гаражей) может определяться по дополнительному волеизъявлению заказчика. Объем незавершенных зданий и объемных сооружений определяется при возможности его определения. Объем машино-мест не определяется.

Объем определяется и указывается в кубических метрах с точностью до целых.

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

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

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

Объем надземной части здания и объемного сооружения без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади 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;

для подсчета объема мансарды она разбивается на объемные геометрические фигуры, объемы которых определяются по соответствующим геометрическим формулам и суммируются. Размеры фигур определяются по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли (верха засыпки чердачного перекрытия) и по уровню чистого пола мансарды, наружным поверхностям торцевых стен на уровне мансарды.

Подсчет объемов мансардных этажей и погребов многоквартирных или блокированных жилых домов, садовых домиков, дач, производится по внутреннему обводу стен.

Подсчет объемов бассейнов в помещениях (резервуаров для воды) производится по внутреннему обводу стен. Высота бассейна определяется от уровня пола помещения до уровня пола бассейна.

Подсчет объемов погребов, смотровых ям в гаражах производится по внутреннему обводу стен. Высота смотровой ямы определяется от уровня пола помещения до уровня пола смотровой ямы.

2. объем подземной части здания и объемного сооружения (подвального или цокольного этажа, технического подполья и 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);

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

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

В объем здания и объемного сооружения не включаются объемы портиков, крылец, пандусов, балконов (без остекления), террас, открытых наружных галерей, эксплуатируемых кровель, вентиляционных шахт на крыше, 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.

## **5. Отражение сведений о стоимости объектов технической инвентаризации**

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

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

акта о консервации строящегося (реконструируемого) объекта – общая сметная стоимость выполненных работ на дату их приостановления; общая сметная стоимость строительно-монтажных работ, выполненных 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, – сведения о стоимости;

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

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

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

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

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