

ЛЕКЦИЯ 13

ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Общие положения проведения проверки характеристик объектов недвижимого имущества
2. Изменения, устанавливаемые при проведении проверки характеристик недвижимого имущества
3. Принятие решений по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества
4. Выдача итоговой технической документации по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества
5. Полевые работы при проверке характеристик сооружений
6. Определение гибели (уничтожения) объекта технической инвентаризации

1. Общие положения проведения проверки характеристик объектов недвижимого имущества

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

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

1. сличение ситуационного плана (плана расположения объекта и тому подобного) с целью выявления изменений, взятие контрольных измерений (не менее одного в отношении каждого строения), проведение съемки территории объекта (ее корректировки) с составлением абриса с отражением контрольных измерений и территории объекта, на которой выявлены изменения (в случае выявления);
2. сличение поэтажных планов с целью выявления изменений, проведение контрольных измерений (не менее одного в каждом помещении), измерение выявленных изменений с составлением абриса;
3. сличение технического описания с целью выявления изменений в описании конструктивных элементов и инженерных систем, установление изменений в техническом состоянии с целью выявления изменений физического износа, отражение выявленных изменений в акте обследования фотографированием, указанием информации в абрисе;
4. визуальная сверка соответствия объекта технической инвентаризации проектной документации на его реконструкцию (реставрацию, капитальный ремонт, перепланировку и тому подобное) в случае ее наличия.

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

1. внесение выявленных изменений в ситуационный план (план расположения строения), поэтажные планы и иные графические приложения.

При внесении изменений в чертежи (графические приложения), составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новый чертеж. При внесении изменений в чертежи (графические приложения), составленные ранее на бумажных носителях, эти чертежи (графические приложения) пересоставляются в электронном виде. В виде исключения допускается принятие организацией по государственной регистрации с учетом целесообразности (незначительное количество выявленных изменений, отсутствие ранее внесенных в чертеж изменений и тому подобное) решения о внесении изменений в чертеж на бумажном носителе.

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

2. внесение необходимых изменений в формы инвентарного дела, пересчет изменившихся площадей, объемов, износа и иных характеристик.

При внесении изменений в формы инвентарного дела, составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новая форма. При внесении изменений в формы инвентарного дела, составленные ранее на бумажных носителях, эти формы составляются в электронном виде. В виде исключения допускается принятие организацией по государственной регистрации с учетом целесообразности (незначительное количество выявленных изменений, отсутствие ранее внесенных в форму изменений и тому подобное) решения о внесении изменений в формы инвентарного дела на бумажном носителе;

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

2. Изменения, устанавливаемые при проведении проверки характеристик недвижимого имущества

В ходе проверки характеристик зданий, изолированных помещений должны быть установлены следующие изменения:

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

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

изменение объема или общей площади объекта технической инвентаризации и (или) его составных элементов и принадлежностей;

возведение, реконструкция (пристройка, надстройка, перестройка), снос или гибель строений, расположенных на земельном участке;

изменения в плане зданий или изолированных помещений, в том числе возведение или снос внутренних стен или перегородок, перепланировка внутренних помещений, устройство, увеличение или заделка дверных и оконных проемов, устройство или разборка 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 отражению в итоговой технической документации;

устройство неотопливаемых 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.

3. Принятие решений по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества

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

2. объект технической инвентаризации признается измененным в соответствии с законодательством, если по результатам проверки характеристик установлено, что:

выполненные строительные работы по изменению объекта проведены на основании соответствующего разрешения исполкома и (или) приняты в эксплуатацию в установленном законодательством порядке (если необходимость получения разрешения или приемка в эксплуатацию предусмотрена законодательством);

изменение назначения объекта подтверждается соответствующим документом,;

выявлены незначительные изменения объекта технической инвентаризации.

Для целей технической инвентаризации и проверки характеристик к незначительным изменениям объекта технической инвентаризации относятся следующие изменения, не влекущие изменения назначения объекта технической инвентаризации:

наличие допустимых расхождений, установленных Инструкцией;

изменение характеристик вследствие изменения порядка их определения;

исключение из состава объекта технической инвентаризации принадлежностей (хозяйственных построек) в связи с их сносом (разрушением);

изменение физического износа объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

изменение сведений о стоимости объекта технической инвентаризации;

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

изменения в иных объектах недвижимого имущества, если такие изменения не влекут изменение общей площади соответствующего объекта технической инвентаризации до 1 % включительно:

заделка, уменьшение дверных и оконных проемов, за исключением заделки оконных проемов, влекущей изменение функционального назначения помещения (например, кабинет – кладовая);

устройство проемов в некапитальных стенах и перегородках;

отделочные работы, в том числе по изменению материала покрытия пола и устройству подвесных (натяжных) потолков;

устройство и демонтаж встроенной мебели, в том числе стационарных шкафов и антресолей;

замена или демонтаж газовых или электрических плит, установка вентиляционных приборов;

установка (замена) дверей в пределах существующего дверного проема;

установка и демонтаж санитарно-технического, пожарного и иного оборудования, замена внутренних трубопроводов водоснабжения и канализации (за исключением случаев невозможности использования по назначению объекта недвижимого имущества);

демонтаж, возведение, изменение некапитальных стен и перегородок, в том числе сборно-разборных перегородок внутреннего интерьера, не влекущие образования или слияния изолированных помещений (за исключением случаев реконструкции (модернизации));

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

4. Выдача итоговой технической документации по результатам проверки характеристик объектов недвижимого имущества

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

Если объект технической инвентаризации не изменился, то на этом экземпляре проставляется отметка о проведении проверки характеристик «Изменений нет».

Если объект технической инвентаризации изменился, то на этом экземпляре проставляется отметка «Составлен новый технический паспорт».

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

Выдача новых итоговых технических документов осуществляется после предоставления 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.

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.

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.

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

Ведомость технических характеристик составляется по той же форме и в том же порядке, что и технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества с заменой наименования «Технический паспорт» наименованием «Ведомость технических характеристик».

5. Проверка характеристик сооружений

При проведении полевых работ по проверке характеристик сооружений дополнительно осуществляется:

сличение ситуационного плана с целью выявления изменений, взятие контрольных измерений (в отношении каждого составного элемента), проведение съемки территории объекта (ее корректировки) с составлением абриса с отражением контрольных измерений и территории объекта, на которой выявлены изменения (в случае выявления);

сличение планов составных и конструктивных элементов с целью выявления изменений, проведение контрольных измерений (в отношении каждого элемента), измерение выявленных изменений с составлением абриса;

сличение технического описания с целью выявления изменений в описании конструктивных элементов и инженерных систем, установление изменений в техническом состоянии с целью выявления изменений физического износа, отражение выявленных изменений в акте обследования, фотографирование, указание информации в абрисе;

визуальная сверка соответствия сооружения проектной документации на его реконструкцию (реставрацию, капитальный ремонт, перепланировку и тому подобное) в случае ее наличия.

Камеральные работы при проведении проверки характеристик сооружений дополнительно включают внесение выявленных изменений в ситуационный план, планы составных и конструктивных элементов и иные графические приложения.

При внесении изменений в графические приложения, составленные в электронном виде, по результатам внесения изменений составляется новое приложение. При внесении

изменений в графические приложения, составленные ранее на бумажных носителях, эти графические приложения пересоставляются в электронном виде.

В графических приложениях конструктивные элементы, возведенные (изменившиеся) в результате самовольного строительства, надписи, описывающие признаки самовольного строительства или изменившиеся в его результате (размеры, наименования и 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.

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

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

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