

ЛЕКЦИЯ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТИПХНИ

- 1. Общие требования к документам, представляемым для проведения ТИПХНИ**
- 2. Основания назначения и требования к проведению ТИПХНИ**
- 3. Основания для отказа в приеме документов, приостановления, отказа в выполнении работ по ТИПХНИ**
- 4. Основания для составления ведомостей технических характеристик**

1. Общие требования к документам, представляемым для проведения ТИПХНИ

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

Заказ на выполнение работ должен содержать:

- идентификационные сведения о заказчике (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство, место жительства гражданина; полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя, учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя, адрес места нахождения юридического лица либо место жительства индивидуального предпринимателя);
- адрес (местонахождение), назначение и (или) наименование объекта недвижимого имущества;
- вид работ, которые просит выполнить заказчик;
- обязательство по обеспечению доступа на объект недвижимого имущества и (или) безопасных условий производства работ на нем для специалистов организации по государственной регистрации;
- обязательство об оплате выполненных работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества;
- перечень документов, представленных заказчиком.

В случае подачи заказа на выполнение работ по проверке характеристик недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, в нем дополнительно к вышеназванным сведениям, указываются:

- состав обследуемой части объекта недвижимого имущества (помещения и принадлежности капитального строения (здания, сооружения), которыми владеет и пользуется заказчик), в отношении которой будет проводиться проверка характеристик, либо сведения о том, что проверка характеристик будет проводиться в отношении всего объекта недвижимого имущества;
- сведения о наличии документа, определяющего порядок владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, либо о наличии соглашения о порядке владения и пользования этим имуществом, не оформленного в письменной форме;

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

В случае подачи заказа на выполнение работ кандидатом в правообладатели в этом заказе заказчик дополнительно указывает, на каких основаниях он является кандидатом в правообладатели соответствующего объекта недвижимого имущества.

Если при подаче заказа на выполнение работ по проверке характеристик недвижимого имущества заказчиком не представлен технический паспорт на соответствующий объект недвижимого имущества, то в этом заказе заказчик указывает, по какой причине не представлен технический паспорт.

В заказе на выполнение работ могут быть указаны иные сведения, необходимые для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, в том числе о наличии самовольного строительства, о произведенных после последнего обследования данного объекта реконструкциях, перепланировках и иных изменениях объекта недвижимого имущества, о количестве экземпляров итоговых технических документов.

Ответственность за достоверность сведений, указанных в заказе на выполнение работ, несет заказчик.

Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества вместе с заказом на выполнение работ граждане представляют в организацию по государственной регистрации:

- документ, удостоверяющий личность;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание заказа на выполнение работ, – в случае его подписания представителем гражданина;
- документы, подтверждающие внесение оплаты (аванса) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, составление и выдачу итогового технического документа.

Для проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества вместе с заказом на выполнение работ юридические лица и индивидуальные предприниматели представляют в организацию по государственной регистрации:

- документы, подтверждающие государственную регистрацию индивидуального предпринимателя, юридического лица;
- выписку из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса организации в соответствии с законодательством страны ее происхождения, датированную не ранее одного года до дня подачи заказа на выполнение работ, – если заказчиком является организация-нерезидент;
- документ, удостоверяющий личность гражданина – индивидуального предпринимателя, представителя или должностного лица;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание заказа на выполнение работ (доверенность, приказ, решение, иной документ).

В зависимости от вида и назначения объекта недвижимого имущества, способа его возведения или изменения, работ, которые просит выполнить заказчик, граждане и юридические лица в дополнение к документам, указанным выше, представляют при подаче заказа на выполнение работ дополнительные документы, перечень которых указан в Инструкции (акт приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, акт консервации незавершенного капитального строения либо акт

проверки осуществления консервации гражданином не завершено строительство жилого дома, разрешительную документацию на возведение или решение о разрешении на реконструкцию, справку гаражного кооператива, справку садоводческого товарищества или дачного кооператива и др.).

2. Основания назначения и требования к проведению ТИПХНИ

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

Назначение регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества производится в следующем порядке:

- принятие решения о назначении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества;
- приостановление совершения регистрационных действий на срок не более одного месяца;
- уведомление лица, обратившегося за совершением регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, о приостановлении совершения регистрационных действий в соответствии с пунктом 5 статьи 35 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и необходимости проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества и подачи заказа на выполнение этих работ.

Проведение технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества предусматривает:

- принятие уполномоченными лицами организации по государственной регистрации заказа на выполнение работ и документов, Инструкцией. Если заказчиком является юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, то на основании заказа на выполнение работ между ним и организацией по государственной регистрации заключается договор на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества (далее, если не предусмотрено иное, – договор на выполнение работ);
- оплату работ или внесение аванса заказчиком;
- сообщение заказчику даты проведения обследования (измерений) недвижимого имущества, а также срока выдачи итогового технического документа;
- выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества;
- внесение информации об объекте недвижимого имущества в базу данных реестра характеристик;
- приемку выполненных работ и выдачу итоговых технических документов заказчику или регистратору.

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

3. Основания для отказа в приеме документов, приостановления, отказа в выполнении работ по ТИПХНИ

Организация по государственной регистрации отказывает в приеме документов, представленных для выполнения работ, если:

1. заказ на выполнение работ и (или) документы, представленные для выполнения работ, поданы ненадлежащим лицом;
2. представлены не все документы, необходимые для выполнения работ;
3. содержание документов, представленных для выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик, не согласуется между собой;
4. указанные в заказе на выполнение работ объекты не подлежат технической инвентаризации или проверке характеристик в соответствии с законодательством Республики Беларусь;
5. указанные в заказе на выполнение работ объекты недвижимого имущества подлежат технической инвентаризации или проверке характеристик в другой организации по государственной регистрации.

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

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

1. если заказчиком не обеспечены доступ на объект недвижимого имущества и (или) безопасные условия проведения работ на нем для специалистов по технической инвентаризации, – на срок до одного месяца;
2. если организацией по государственной регистрации направлен запрос в исполком либо в иные органы или организации с целью получения соответствующих разъяснений в отношении объектов недвижимого имущества, по которым выполняются работы по технической инвентаризации или проверке характеристик, – до получения ответа на запрос, но не более чем на один месяц;
3. по письменному заявлению заказчика – на срок, указанный в заявлении, но не более чем на один месяц;
4. в иных случаях, установленных законодательством.

В случае назначения регистратором технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества срок приостановления выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества должен увязываться со сроком, на который регистратор приостановил совершение регистрационных действий.

Организация по государственной регистрации обязана в течение трех рабочих дней с момента принятия решения о приостановлении выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик письменно или под роспись при личном обращении проинформировать лицо, подавшее заказ на выполнение работ, о приостановлении выполнения работ с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования приостановления, за исключением случаев приостановления выполнения работ по письменному заявлению заказчика.

После устранения причины приостановления выполнения работ организация по государственной регистрации обязана возобновить выполнение работ.

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

1. если обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ;
2. если не устранены причины приостановления проведения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик;
3. если в течение семи рабочих дней после подачи заказа на выполнение работ (для граждан) или заключения договора на выполнение работ (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в организацию по государственной регистрации не поступила оплата (аванс) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик (если иное не предусмотрено договором);
4. если в капитальном строении (здании, сооружении) или изолированном помещении не установлены конструктивные элементы, предусмотренные проектной документацией, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления поэтажных планов, или подсчета площадей, или определения объемов капитального строения (здания, сооружения) или изолированного помещения;
5. если в капитальном строении (здании, сооружении), изолированном помещении, в которых расположены машино-места, отсутствуют контуры машино-мест, закрепленные разметкой или иными ограждающими конструкциями (допускается не обозначать на местности одну из сторон контура машино-места, предназначенную для заезда-выезда транспортного средства), и соответствующие номера машино-мест;
- б. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Организация по государственной регистрации обязана в течение трех рабочих дней с момента принятия решения об отказе в выполнении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества письменно или под роспись при личном обращении проинформировать заказчика об этом с указанием основания отказа, а также порядка обжалования отказа.

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

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

4. Основания для составления ведомостей технических характеристик

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

1. при отсутствии акта приемки в эксплуатацию объекта недвижимого имущества (за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства, садовых домиков, эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений));
2. при отсутствии в отношении объекта недвижимого имущества разрешения на строительство, в том числе реконструкцию, выданного в порядке, предусмотренном законодательством, и (или) разработанной в установленном порядке проектной документации (за

исключением садовых домиков, эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений) в случае, когда в отношении такого объекта не был представлен акт приемки в эксплуатацию;

3. при отсутствии согласования (разрешения) исполкома на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения (в отношении жилых помещений или нежилых помещений, расположенных в жилых домах, в случае перепланировки и (или) переустройства таких помещений);

4. при выявлении при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества признаков самовольного строительства или несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества данным реестра характеристик (инвентарного дела на объект недвижимого имущества) и отсутствии выписки из решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

5. при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых капитальных строений (за исключением эксплуатируемых гаражей, расположенных в гаражном кооперативе, гаражно-потребительском кооперативе (в случае наличия председателя гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива), садовых домиков) и непредставлении заказчиком выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

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

7. при проведении технической инвентаризации эксплуатируемого капитального строения и непредставлении выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества или справки, подписанной руководителем юридического лица, претендующего на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения, заверенной печатью этого юридического лица, или претендующим на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения индивидуальным предпринимателем и заверенной его печатью (при ее наличии), содержащей информацию о том, что капитальное строение эксплуатировалось до 8 мая 2003 г. и по результатам последних проверок замечания органов государственного надзора по нему отсутствуют, а также о назначении капитального строения, по которому оно фактически используется (использовалось ранее, если на момент подачи заказа на выполнение работ капитальное строение не используется);

8. при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик садовых домиков либо эксплуатируемых дач и непредставлении справки садоводческого товарищества или дачного кооператива, подписанной его председателем и заверенной печатью, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена товарищества или кооператива о соответствии размещения садового домика либо дачи проекту организации и застройки или выписки из решения исполкома о возможности использования

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

9. при проведении технической инвентаризации эксплуатируемых гаражей и непредставлении гражданином справки гаражного кооператива, гаражно-потребительского кооператива, подписанной его председателем и заверенной печатью, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) члена кооператива о соответствии размещения гаража проекту организации и застройки или выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

10. при обнаружении при технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества проектной документации и если на запрос организации по государственной регистрации был дан ответ о недопустимости выявленных отступлений от проектной документации либо в течение установленного законодательством срока ответ на запрос не был получен;

11. при проведении технической инвентаризации незавершенных законсервированных капитальных строений, эксплуатируемых капитальных строений, вновь построенных капитальных строений (зданий, сооружений) (за исключением вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу, или сооружений, являющихся подземными, или частей сооружений, частично расположенных на землях общего пользования), в отношении которых в регистре отсутствуют сведения о земельных участках, на которых они расположены, предоставленных для строительства и обслуживания (обслуживания) этих капитальных строений (зданий, сооружений);

12. если в отношении не завершенных строительством капитальных строений не представлен акт о консервации незавершенного капитального строения, оформленный в соответствии с законодательством, либо акт проверки осуществления гражданином консервации не завершенного строительством объекта недвижимого имущества, подписанный гражданином и председателем комиссии, создаваемой исполкомом. При этом в названии ведомости технических характеристик указываются слова «на незавершенное незаконсервированное капитальное строение»;

13. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Если в представленной заказчиком документации отсутствуют сведения о назначении объекта недвижимого имущества, то для составления технического паспорта на такой объект недвижимого имущества дополнительно должна быть представлена в организацию по государственной регистрации выписка из решения исполкома, определяющего назначение капитального строения, или решения другого органа, имеющего в соответствии с законодательством полномочия определять назначение объектов недвижимого имущества.