

ЛЕКЦИЯ 5

НАЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ТОЧНОСТЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКЕ ХАРАКТЕРИСТИК. УКАЗАНИЕ ВРЕМЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК. ОБЩИЙ ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. ЛИТЕРАЦИЯ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), ИХ СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ

1. Назначение и наименование объектов недвижимого имущества
2. Точность работ по технической инвентаризации и проверке характеристик
3. Указание временных характеристик
4. Общий порядок составления и оформления технической документации. Литерация капитальных строений (зданий, сооружений), их составных элементов и принадлежностей

1. Назначение и наименование объектов недвижимого имущества

Назначение объекта недвижимого имущества указывается в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь 5 июля 2004 г. № 33 в виде надписи, содержащей код и назначение объекта недвижимого имущества, разделяемые знаком «—» (например, 2 10 00 — Здание жилое).

Назначения объектов недвижимого имущества отражаются в технической документации, в том числе в технических паспортах на соответствующие объекты, на основании:

- решения исполкома, определяющего назначение объекта недвижимого имущества;
- решения другого органа, имеющего в соответствии с законодательством полномочия определять назначение недвижимого имущества;
- иных документов в соответствии с Инструкцией.

В случае если назначение объекта недвижимого имущества отражено в документах, в иной формулировке, чем определено единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, исполнитель, исходя из представленной информации и фактического использования объекта недвижимого имущества, указывает его назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества.

Если при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик были выявлены несоответствия фактического назначения объекта недвижимого имущества назначению, отраженному в представленных документах либо в регистре, организация по государственной регистрации вправе обратиться с запросом в исполком о допустимости выявленных несоответствий. При этом срок выполнения работ может быть продлен.

Технический паспорт в таких случаях может быть составлен после представления выписки из решения исполкома, определяющего (изменяющего) назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, или других документов.

В **наименовании** объекта недвижимого имущества не может быть указано назначение, содержащееся в единой классификации назначения объектов недвижимого имущества, не соответствующее назначению объекта недвижимого имущества (например,

изолированное помещение с назначением 4 02 02 – Административное помещение не может иметь наименование «Помещение многофункциональное» и тому подобное).

Наименование объекта недвижимого имущества в технической документации указывается в соответствии с проектной, исполнительной, эксплуатационной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию объекта, с данными бухгалтерского учета и отчетности юридических лиц, которым принадлежит соответствующий объект недвижимого имущества, решениями исполкомов либо решениями правообладателей, в том числе и в случае изменения наименования объекта недвижимого имущества, при условии, что такое наименование не будет противоречить назначению этого объекта.

В случае отсутствия сведений о наименовании объекта недвижимого имущества в документах, представленных для проведения технической инвентаризации и (или) проверки характеристик, в строке «Наименование» технической документации, в том числе и в итоговых технических документах на этот объект, указываются слова «Нет сведений».

Наименование помещений указывается согласно разработанной в соответствии с законодательством проектной, исполнительной или эксплуатационной документации с учетом их фактического использования. В эксплуатируемых объектах недвижимого имущества в случае отсутствия проектной документации допускается указание наименования помещений исходя из их фактического использования.

Наименование помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей, а также незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений не определяется.

2. Точность работ по технической инвентаризации и проверке характеристик

Погрешности при выполнении измерительных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик зданий, помещений, машино-мест не должны превышать для доступных для непосредственного измерения элементов: для линий до 6 м – 3 см; для линий свыше 6 м – 1:200 (0,5 %) длины линии.

При проведении съемки и измерений при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик сооружений погрешности определения размеров не должны превышать:

- для элементов, доступных для непосредственного измерения и имеющих точные контуры измерений:
- для элементов размером до 10 м (включительно) – абсолютную погрешность 0,05 м;
- для элементов размером более 10 м – относительную погрешность 1:200 (0,5 %);
- для элементов, недоступных для непосредственного измерения или не имеющих точных контуров измерений:
- для элементов размером до 10 м (включительно) – абсолютную погрешность 0,10 м;
- для элементов размером более 10 м – относительную погрешность 1:100 (1 %);
- для подземных элементов, недоступных для измерения:
- для элементов размером до 20 м (включительно) – абсолютную погрешность 1,00 м;
- для элементов размером более 20 м – относительную погрешность 1:20 (5 %).

При определении физического износа, готовности незавершенного строения погрешности определения износа, готовности не должны превышать:

- для отдельных участков конструкций, элементов и систем – 20 %;
- для конструкций, элементов и систем – 10 %;

- для объекта в целом – 5 %.

При составлении планов (ситуационных, поэтажных и иных) погрешности нанесения элементов планов не должны превышать для зданий:

- для линий на плане до 10,0 см (включительно) – 0,5 мм плана;
- для линий на плане более 10,0 см – 1:200 (0,5 %) длины линии на плане.

При составлении планов погрешности нанесения элементов на план не должны превышать для сооружений:

- для немасштабных уловных обозначений, линий на плане до 10 см (включительно) – 0,5 мм плана;
- для линий на плане более 10 см – 1:200 (0,5 %) длины линии на плане.

3. Указание временных характеристик

Год постройки – дата фактического завершения возведения объекта технической инвентаризации. Год постройки указывается на основании похозяйственных книг, справок о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих дату постройки.

Год постройки объекта недвижимого имущества, его составных элементов и принадлежностей может отличаться от даты приемки объекта в эксплуатацию.

В случае наличия информации о нескольких годах постройки указывается первый (наиболее ранний) год постройки, все остальные известные годы постройки указываются в строке «Примечания» итоговой технической документации.

Датой приемки в эксплуатацию объекта считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию. Дата приемки в эксплуатацию объекта указывается в технической документации на основании решения об утверждении акта приемки, решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации.

В случае наличия информации о нескольких датах приемки в эксплуатацию указывается первая (наиболее ранняя) дата приемки в эксплуатацию, все остальные известные даты приемки в эксплуатацию указываются в строке «Примечания» итоговой технической документации.

Год реконструкции определяется на основании решения об утверждении акта приемки, решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации, справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих реконструкцию, предоставляемых заказчиком. В случае проведения нескольких реконструкций объекта указывается год последней реконструкции. В случае проведения нескольких реконструкций в отношении разных частей объекта технической инвентаризации или его составных элементов при их описании указываются все известные годы реконструкции.

Год реставрации определяется на основании решения об утверждении акта приемки, решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации, справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих реставрацию. В случае проведения нескольких реставраций объекта указывается последняя дата. В случае проведения нескольких реставраций в отношении разных частей объекта технической инвентаризации или его составных элементов при их описании указываются все известные годы реставрации.

Год капитального ремонта определяется на основании решения об утверждении акта приемки, справок о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества и иных документов, подтверждающих капитальный ремонт. В случае проведения нескольких капитальных ремонтов объекта указывается год последнего капитального ремонта. В случае проведения нескольких капитальных ремонтов в отношении разных частей или строений объекта недвижимого имущества при их описании указываются все известные годы капитального ремонта.

Дата консервации определяется на основании документа, подтверждающего консервацию незавершенного строения. Датой консервации считается дата подписания акта о консервации незавершенного капитального строения либо акта проверки осуществления консервации гражданином не завершеного строительством жилого дома, дачи, подписанного гражданином и председателем комиссии, создаваемой исполкомом.

При отсутствии сведений о временных характеристиках в соответствующих графах (строках) технической документации проставляется прочерк.

4. Общий порядок составления и оформления технической документации. Литерация капитальных строений (зданий, сооружений), их составных элементов и принадлежностей

Техническая документация на объект технической инвентаризации составляется на основании данных, полученных в результате полевых работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик, а также сведений из иных документов и материалов.

При составлении технической документации все поля, подлежащие заполнению в соответствии с Инструкцией, должны быть заполнены. В случае отсутствия сведений в технической документации проставляется прочерк.

Характеристики объекта недвижимого имущества в технической документации указываются без сокращений, за исключением случаев, установленных Инструкцией.

Позэтажные планы капитальных строений (зданий, сооружений), их частей и изолированных помещений, планы машино-мест, ситуационные планы, абрисы, иные материалы съемки, измерений и обследований, материалы обработки результатов съемки, измерений, фотоприложения должны размещаться на отдельных листах.

Итоговая техническая документация составляется в двух экземплярах: один выдается заказчику, другой экземпляр хранится в составе инвентарного дела.

В итоговом техническом документе, выдаваемом каждому из заказчиков, в правом верхнем углу титульного листа (первой страницы) проставляется отметка «Экземпляр № __» с указанием порядкового номера экземпляра данного документа. Номера экземпляров присваиваются в порядке возрастания начиная с единицы.

Для целей помещения в регистрационное дело при последующей государственной регистрации изготавливается копия итогового технического документа без приложений с проставлением в разделе «Приложения» отметки «Приложения хранятся в инвентарном деле».

На титульном листе итогового технического документа проставляются дата, подпись, инициалы, фамилия специалиста по технической инвентаризации, составившего документ, дата, подпись, инициалы, фамилия должностного лица, осуществившего проверку документа, дата, подпись, инициалы, фамилия должностного лица, уполномоченного руководителем организации по государственной регистрации подписывать технические паспорта, и печать для технических паспортов организации по государственной регистрации. На каждом листе итогового технического документа, за исключением титульного, внизу

проставляется подпись исполнителя. При составлении итогового технического документа в виде электронного документа он подписывается электронной цифровой подписью уполномоченного должностного лица, проставление подписей иных лиц не требуется.

Технический паспорт (ведомость технических характеристик) составляется в формате А4 на листах формата А3, которые складываются пополам, образуя паспорт формата А4, или на листах формата А4; в формате А5 на листах формата А4, которые складываются пополам, образуя паспорт формата А5, или на листах формата А5.

В качестве форматов листов графических приложений рекомендуется использовать стандартные форматы листа А5, А4, А3, А2, А1 и А0, допускается использование листов иных форматов либо произвольных размеров.

Приложения размером более А4 должны быть сложены до размера А4 и прошиты.

При литерации зданий, их составных элементов и принадлежностей, входящих в состав объекта технической инвентаризации, используются буквы русского алфавита, кроме букв «Ё», «З», «Й», «О», «Щ», «Ъ», «Ь», «Ы», и арабские цифры.

При литерации зданий основные строения и отапливаемые (жилые) пристройки литеруются заглавными буквами в алфавитном порядке и дробью, в которой в числителе арабскими цифрами указывается этажность здания, а в знаменателе строчными буквами русского алфавита – сокращенно материал стен, например А2/к, Б1/д.

При наличии на земельном участке двух или более основных строений в начале литеры основного строения, пристроек к нему (при их наличии) проставляется порядковый номер, при этом нумерация производится в произвольном виде, например:

1А2/к – основное строение;

1Б1/к – пристройка к основному строению 1А2/к;

2А1/д – основное строение;

2Б2/д – пристройка к основному строению 2А1/д.

Хозяйственные постройки (здания) и холодные (неотапливаемые) пристройки литеруются арабскими цифрами по порядку начиная с единицы.

Хозяйственные постройки (дворовые и иные сооружения) литеруются строчными буквами в алфавитном порядке, кроме букв «ё», «з», «й», «о», «щ», «ъ», «ь», «ы».

Литер зданию присваивается, исходя из материалов наружных капитальных стен (строительных изделий, конструкций) здания (далее – материалы стен). 3.2 При разнородности материалов стен литер зданию присваивается, исходя из материалов стен применяемых преимущественно.

При литерации учитываются следующие материалы стен: бревно, брус – д; доски – дос; деревянные каркасные – кз; кирпич – к; бетон монолитный – б; блоки стеновые – бл; железобетон монолитный – жб; железобетонные изделия – кп; сэндвич-панели – сп; стекло – св; металл – м; камень природный – кам; пластмассы и полимеры – пл.