

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
ГУП «НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ АГЕНТСТВО»

ПРОТОКОЛ № 2/ТИ

совещания по теме «Актуальные вопросы технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества»

21 июня 2018 г.

г.Минск

Председатель: Филипенко А.А., Генеральный директор
ГУП «Национальное кадастровое агентство» (далее – Агентство)

Секретарь: Судас М.М., начальник управления формирования и
государственной регистрации недвижимого
имущества Агентства

Присутствовали:

Науменко В.П. заместитель начальника управления регистрации,
технической инвентаризации недвижимого
имущества и учета государственного имущества
Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь (далее – Госкомимущество)

Дубков А.В. начальник отдела формирования недвижимого
имущества Агентства

Пашкевич А.П. заместитель директора РУП «Брестское агентство
по государственной регистрации и земельному
кадастру»

Жоголь Н.В. начальник управления «Кадастр» РУП «Витебское
агентство по государственной регистрации и
земельному кадастру»

Бондарчук О.С. ведущий специалист по технической
инвентаризации РУП «Гомельское агентство по
государственной регистрации и земельному
кадастру»

Кижук Н.Д. ведущий специалист по качеству
РУП «Гродненское агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру»

Гаева О.В. начальник отдела контроля качества
РУП «Минское городское агентство по
государственной регистрации и земельному
кадастру»

Шимко Т.В. заместитель директора РУП «Минское областное
агентство по государственной регистрации и
земельному кадастру»

Атрошкин А.М. начальник отдела по контролю за качеством выполняемых работ (оказываемых услуг) РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

сотрудники организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организации).

СЛУШАЛИ:

Филипенко А.А. о необходимости организации и проведения во всех структурных подразделениях организаций обучения специалистов по технической инвентаризации недвижимого имущества, а также иных сотрудников изменениям в Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11), в связи с принятием постановления Госкомимущества от 16 октября 2017 г. № 13 (далее – Постановление № 13) с учетом результатов обсуждений и договоренностей, достигнутых в ходе настоящего совещания.

Об объективной необходимости перехода на ведение инвентарных дел в электронном виде, что позволит сократить расходы организаций на содержание архивов, организовать надежное современное хранение инвентарных дел и комфортное рабочее пространство за счет освобождаемых помещений архивов.

Науменко В.П. о необходимости доведения до сведения сотрудников организаций всех изменений, вносимых в Инструкцию № 11, в связи с принятием Постановления № 13.

Судаса М.М. с кратким обзором изменения нормативных правовых актов в сферах технической инвентаризации, адресации и государственной регистрации недвижимого имущества, а также мероприятиях Агентства по обеспечению вступления в силу изменений в Инструкции № 11.

В блоке 1 «Нормативно правовое и методическое обеспечение работ по технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества»:

Дубкова А.В. с докладом на тему «Обзор ключевых изменений в постановление Госкомимущества от 24.03.2015 № 11»;

Судаса М.М. с освещением вопросов по реализации положений Декрета Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 при

выполнении работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества;

Специалиста по технической инвентаризации 2 категории Агентства Бижуну В.В. с обзором предложений Агентства по запросу РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 7 марта 2018 г. № 01-06 (далее – Предложения).

Проведено открытое голосование по следующим вопросам:

о включении площади террасы в наружную площадь строения (всегда включать – 45, не включать – 12, включать только площадь крытых террас – 0, воздержалось – 9);

об определении объема террас (не определять объем – 63, определять объем – 0, определять только объем крытых террас – 0, воздержалось – 3);

об обязательном определении при обследовании и указании в документации внутренней отделки хозяйственных построек (определять и указывать внутреннюю отделку всегда – 0, не определять и не указывать внутреннюю отделку – 0, определять и указывать внутреннюю отделку только при выполнении работ по внутреннему измерению помещений – 66, воздержалось – 0).

В блоке 2 «Автоматизация работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества»:

Специалиста по технической инвентаризации 2 категории Агентства Мартиновича А.А. с обзором проведенной модернизации программного комплекса по ведению реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества (далее – ПК РХ) в части обеспечения вступления в силу изменений в Инструкцию № 11;

Судаса М.М. о планах работ по модернизации ПК РХ на второе полугодие 2018 года;

Начальника сектора технической инвентаризации Агентства Колесника С.М. с докладом «Формирование электронных инвентарных дел с использованием Архивной открытой информационной системы aois.nca.by (далее – АОИС) и ПК РХ».

В блоке 3 «Ценообразование работ по технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества»:

Колесника С.М. о применения поправочных коэффициентов к нормам времени на выполнение работ по технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества;

Судаса М.М. о применении положений Указа Президента Республики Беларусь от 25 января 2018 г. № 29 при проведении работ по

технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества.

В блоке 4 «Система менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества»:

Судаса М.М. с обзором мероприятий по совершенствованию системы менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик в соответствии с требованиями Государственного стандарта Республики Беларусь ISO 9001-2015 «Система менеджмента качества. Требования» (далее – ISO 9001-2015), утвержденного и введенного в действие постановлением Государственного стандарта Республики Беларусь от 14 декабря 2015 г. № 58.

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению доклады. Информацию о совещании, докладах и принятых решениях разместить на сайте Агентства <http://nca.by/>.

2. По блоку 1:

2.1 Всем организациям обеспечить доведение до сотрудников изменений в Инструкции № 11, в связи с принятием Постановления № 13.

2.2 Агентству ответы на вопросы, возникшие в ходе совещания изложить в виде приложения к настоящему протоколу (приложение 1) для руководства и применения в работе.

2.3 Агентству доработать Предложения с учетом обсуждения и результатов голосования и приобщить к настоящему протоколу в качестве приложения (приложение 2) для руководства и применения в работе.

Утвердить следующие результаты голосования по вопросам:

о включении площади террасы в наружную площадь строения – большинством голосов принято решение о включении площади террасы в наружную площадь строения;

об определении объема террас – большинством голосов принято решение о нецелесообразности определения объема крытых террас;

об обязательном определении при обследовании и указании в документации внутренней отделки хозяйственных построек – большинством голосов принято решение об определении и указании внутренней отделки только при выполнении работ по внутреннему измерению помещений.

3. По блоку 2:

3.1 Признать ПК РХ готовым к эксплуатации.

3.2 Организациям обновить списки сотрудников, ответственных в организациях, их филиалах и бюро за методологическое сопровождение ПК РХ (далее – ответственные ПК РХ), довести их до сотрудников и предоставить информацию об ответственных в Агентство в срок до 13 июля 2018 г. для последующего размещения Агентством на сайте Агентства http://nca.by/rus/formir/rh/responsible_rh.

3.3 Агентству в срок с 4 по 6 июля 2018 г. провести вебинар посредством канала NCA.RH.channel на интернет ресурсе Youtube.com по вопросам обновленного функционала ПК РХ. Организациям обеспечить участие в вебинаре ответственных ПК РХ и максимального количества специалистов по технической инвентаризации.

3.4 Ответственным ПК РХ провести необходимые мероприятия по обучению сотрудников обновленному функционалу ПК РХ, а также обучению сотрудников, отсутствующих по объективным причинам, по мере их преступления к выполнению трудовых обязанностей.

3.5 Одобрить следующие основные направления модернизации ПК РХ:

- организация взаимодействия экспликаций капитального строения и изолированных помещений (машино-мест), расположенных в нем;
- обеспечение возможности выдачи Акта определения физического износа;
- обеспечение целостности данных реестра характеристик недвижимого имущества;
- обеспечение безопасности доступа к информации в реестре характеристик.

3.6 Организациям приступить к формированию инвентарных дел в электронном виде в соответствии с протоколом совещания по вопросам электронных архивов инвентарных дел реестра характеристик недвижимого имущества от 13 июня 2018г.

4. По блоку 3:

4.1 Принять к сведению, что вопросы по порядку применения поправочного коэффициента к нормам времени на работы по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества при выполнении полевых работы в зимних условиях в организациях отсутствуют.

4.2 Организациям проработать и в срок до 10 августа 2018 г. дать в Агентство предложения по более прозрачному формированию норм времени на работы по технической инвентаризации и проверке характеристик многоквартирных, блокированных жилых домов, квартир, садовых домиков, дач, незавершенных законсервированных капитальных строений, гаражей, машино-мест, выполняемые по

заявлениям граждан для подготовки предложений в Госкомимущество по изменению норм времени.

5. По блоку 4:

5.1 Одобрить примерный план мероприятий по совершенствованию системы менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества в соответствии с требованиями ISO 9001-2015 в соответствии с приложением 3 к настоящему протоколу.

5.2 Ходатайствовать перед Госкомимуществом о проведении на базе ГУО «Центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов системы Госкомимущества» проведение учебы по системе менеджмента качества группой в составе курирующих техническую инвентаризацию заместителей директоров организаций, руководителей подразделений качества и главных специалистов по технической инвентаризации.

6. Следующее совещание провести в сентябре 2018 года, примерные темы для совещания:

электронные архивы инвентарных дел и электронные технические паспорта;

нормы времени на работы по технической инвентаризации и проверке характеристик многоквартирных, блокированных жилых домов, квартир, садовых домиков, дач, незавершенных законсервированных капитальных строений, гаражей, машино-мест, выполняемые по заявлениям граждан;

система менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества.

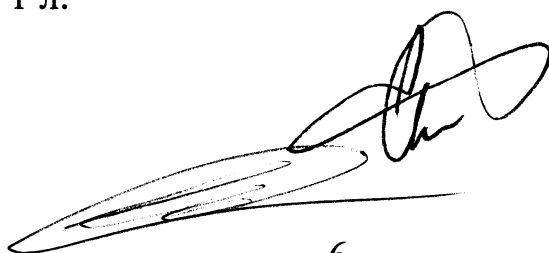
Приложения: 1. Разъяснения по некоторым вопросам, заданным в ходе совещания на 4 л.

2. Разъяснения по запросу РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 7 марта 2018 г. № 01-06 на 12 л.

3. Примерный план мероприятий по совершенствованию системы менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества в соответствии с требованиями ISO 9001-2015 на 1 л.

Председатель

Секретарь



А.А. Филипенко

М.М. Судас

Разъяснения по некоторым вопросам, заданным в ходе совещания

**Вопросы по Декрету Президента Республики Беларусь
от 23.11.2017 № 7 «О развитии предпринимательства»
(далее – Декрет № 7)**

1. Какие документы необходимы для составления технического паспорта на объект, измененный вследствие технической модернизации или капитального ремонта, проведенных в порядке и случаях, установленных Декретом № 7?

Ответ:

Исходя из норм Декрета № 7, Директивы № 2 от 27.12.2006 «О дебюрократизации государственного аппарата и повышении качества обеспечения жизнедеятельности населения», Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 06.06.2011 № 716, норм Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11) (подпункта 2.72 пункта 2, пунктов 28, 169, 170, 172), для составления технического паспорта, при отсутствии иных оснований для составления ведомости технических характеристик, требуется:

при капитальном ремонте – проектная документация и решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки в эксплуатацию объекта;

при технической модернизации – проектная документация.

2. Необходимо ли для составления технического паспорта на объект недвижимого имущества, измененный вследствие сноса принадлежностей основного строения, предоставление решения местного исполнительного и распорядительного органа?

Ответ:

Подпунктом 4.4 пункта 4 Декрета № 7 установлено что, субъекты хозяйствования при осуществлении экономической деятельности

осуществляют снос неиспользуемых объектов по решению местных исполнительных и распорядительных органов базового территориального уровня, в котором определяется необходимость разработки проектной документации.

В соответствии с пунктом 1 Декрета № 7 к субъектам хозяйствования относятся юридические лица и индивидуальные предприниматели.

С учетом подпункта 2.72 пункта 2, пунктов 28, 183 Инструкции № 11 для составления технического паспорта на объект недвижимого имущества по заказу юридического лица или индивидуального предпринимателя при сносе принадлежностей или составных элементов объекта недвижимого имущества необходимо предоставление решения местного исполнительного и распорядительного органа, а также проектная документация, в случае если ее разработка предусмотрена решением о сносе.

Работы по сносу части объекта в соответствии со статьей 1 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» относятся к реконструкции.

Вопросы по Инструкции № 11

3. Возможно ли в наименовании незавершенного капитального строения дополнительно указывать «Незавершенное капитальное строение (одноквартирного жилого дома)» либо «Незавершенное капитальное строение (торговый центр)»?

Ответ:

Наименование незавершенного капитального строения следует указывать, руководствуясь письмом Агентства от 22.03.2017 № 2535.

4. Чем является навес, постройкой или сооружением и как его литеровать?

Ответ:

Согласно подпункту 2.40 пункта 2 Инструкции № 11, навес – сооружение каркасного типа с вертикальными ограждающими конструкциями или без них, имеющее крышу для защиты от атмосферных осадков и в соответствии с подпунктом 2.76 пункта 2 Инструкции № 11 относится к хозяйственным постройкам. В соответствии с пунктом 74 Инструкции № 11, хозяйственные постройки (дворовые и иные сооружения) литеруются строчными буквами в алфавитном порядке, кроме букв «ё», «з», «й», «о», «щ», «ь», «ъ», «ы».

5. К каким помещениям какого назначения при распределении по назначению (разноске площадей) следует относить вспомогательные помещения (например, теплоузел, электрощитовая, лестничные клетки, коридоры и тому подобное)?

Ответ:

В соответствии с классификатором информации реестра характеристик недвижимого имущества «Назначения помещений», разработанным с учетом единой классификации назначения объектов недвижимого имущества и утвержденным приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 29 декабря 2016 г. № 480, указанные помещения следует относить соответственно к назначению – вспомогательное помещение жилое или вспомогательное (подсобное) помещение нежилое.

6. Каков порядок указания оснований для составления ведомости технических характеристик? Нужны ли ссылки на пункт Инструкции № 11?

Ответ:

В соответствии с пунктом 174 Инструкции № 11 основания составления ведомости технических характеристик (далее – основания) указываются в строке «Примечание» ведомости технических характеристик.

Основания следует указывать в следующем порядке:

подлежат указанию все основания;

основание должно содержать нормы законодательства, конкретное нарушение и место его нарушения (объект, составная часть, принадлежность, помещение и тому подобное), например: абз.3 п.28 Инструкции № 11 – отсутствие проектной документации на реконструкцию пристройки лит. Б1/к;

в случае большого количества оснований их следует оформлять в виде отдельного приложения, при этом в строке «Примечание» указывается, что основания составления ведомости технических характеристик указаны в приложении, с указанием номера приложения.

7. Какой итоговый технический документ следует составлять по результатам проведения проверки характеристик при использовании объекта по иному назначению при условии, что строительные работы не выполнялись в случаях, установленных пунктом 41-1 Инструкции № 11?

Ответ:

В дополнение к порядку, установленному пунктом 41-1 Инструкции № 11:

в технической документации (поэтажных планах, формах инвентарных дел, итоговых технических документах) указывается фактическое наименование и назначение помещений;

если фактическое назначение объекта недвижимого имущества, переданного в аренду или безвозмездное пользование в порядке и случаях, установленных подпунктом 2.15 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150 соответствует договору аренды или безвозмездного пользования, то по результатам проверки характеристик составляется технический паспорт, в ином случае составляется ведомость технических характеристик;

если фактическое назначение объекта недвижимого имущества, используемого в порядке и в случаях, установленных подпунктом 5.12 пункта 5 Декрета 7, то по результатам проверки характеристик составляется технический паспорт, в ином случае составляется ведомость технических характеристик.

8. Возможно, ли с учетом норм Инструкции № 11 осуществлять на основании одного заказа работы по технической инвентаризации и комиссионному обследованию. Возможно ли комиссионное обследование хозяйственной постройки?

Ответ:

С учетом, требований, установленных пунктами 10 и 135 Инструкции № 11 возможно. При этом составлять акт физического износа объекта следует не раньше даты составления итоговой технической документации по результатам технической инвентаризации.

Комиссионное обследование хозяйственной постройки возможно только в рамках комиссионного обследования объекта недвижимого имущества.

Разъяснения по запросу РУП «Гродненское агентство по
государственной регистрации и земельному кадастру»
от 07.03.2018 № 01-06/2146

1. По вопросу указания сведений об изолированных помещениях.

Согласно пункту 76 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015 № 11 (далее – Инструкция № 11), реестр характеристик недвижимого имущества (далее – Реестр характеристик) является частью единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – Регистр), представляющей собой систематизированный свод сведений и документов в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных строений, изолированных помещений и машино-мест, содержащих информацию на определенную дату о наличии, местонахождении, составе, площади, состоянии, стоимости и других характеристиках этих объектов, полученных на основе результатов их обследования в натуре.

В соответствии со статьей 49 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), одним из документов, предоставляемых для государственной регистрации создания и изменения изолированного помещения является технический паспорт, составляемый по результатам технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

Исходя из указанного, изолированные помещения по мнению Агентства следует разделять на зарегистрированные и незарегистрированные.

Сообщаем, что нормы Инструкции № 11 не содержат требований об указании в документах Реестра характеристик сведений только о зарегистрированных изолированных помещениях.

Исходя из вышеприведенного считаем правильным указание в документах Реестра характеристик, в том числе итоговой технической

документации сведений как о зарегистрированных, так и незарегистрированных изолированных помещениях.

Обращаем внимание, что изолированные помещения в соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса Республики Беларусь и частью четвертой статьи 7 Закона считаются созданными с момента их государственной регистрации.

В соответствии со статьей 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК):

квартира – изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории (пункт 26);

изолированное жилое помещение – жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) перекрытиями, стенами, перегородками и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории (пункт 23).

Нормы абзаца шестого статьи 1 Закона о государственной регистрации определяют изолированное помещение как внутреннюю пространственную часть капитального строения (здания, сооружения), отделенную от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющую самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь, которой описаны в документах Регистра.

В соответствии с пунктом 3 Инструкции № 11, техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества (далее – техническая инвентаризация и проверка характеристик) проводятся в отношении видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик, в том числе изолированных помещений, в число которых входят изолированные жилые помещения.

С учетом изложенного и норм статьи 73 Закона о государственной регистрации и подпункта 230.7 пункта 230 Инструкции № 11 в качестве

квартир следует рассматривать следующие изолированные жилые помещения:

эксплуатируемые до момента вступления в силу Закона о государственной регистрации в качестве квартир, в отношении которых в организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, отсутствует необходимая информация (эксплуатируемое жилое помещение);

созданные в результате строительства или реконструкции и о которых содержится информация в проектной документации либо откорректированной проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательством;

созданные в результате раздела, слияния или вычленения из капитального строения (здания, сооружения), произведенных по судебному постановлению (без проведения строительных работ) и такой раздел, слияние, вычленение не противоречат требованиям законодательства;

предусмотренные проектом раздела, слияния изолированных помещений, вычленения изолированного помещения из капитального строения;

созданные в результате самовольного строительства;

в отношении которых, в ранее составленных технических паспортах на блокированные жилые дома, содержится информация о таких квартирах и согласно данным Регистра зарегистрировано общее долевое право собственности на блокированный жилой дом, при этом указание сведений об этих квартирах, возможно в технической документации, вместе с тем, составление технических паспортов на такие изолированные помещения, возможно только на основании проекта вычленения или судебного постановления.

В иных случаях жилые помещения не могут быть отнесены к квартирам.

2. По вопросу подсчета площади и объема террасы.

Определение террасы установлено подпунктом 2.71 пункта 2 Инструкции № 11, терраса – открытая наружная площадка, предназначенная для отдыха, примыкающая к капитальному строению (зданию, сооружению), размещаемая над землей, как правило, в уровне пола первого этажа или второго и выше над нижерасположенным этажом. Терраса может иметь перголу или легкое покрытие, а также находиться под общей с капитальным строением крышей.

Площади террас необходимо всегда включать в наружную площадь здания.

Особенности подсчета площадей террас с учетом расположения ограждающих их конструкций, установлены подпунктом 151.15 пункта 115 Инструкции № 11, а также разъяснены Агентством в письме от 11.04.2018 № 2685.

В соответствии с пунктом 156 Инструкции № 11 и с учетом подпункта 155.2 пункта 155 Инструкции № 11 объем террасы не определяется.

Порядок заполнения поля «Объем» в программном комплексе ведения реестра характеристик и автоматизации работ по технической инвентаризации недвижимого имущества (далее – ПК РН) в отношении террас в настоящее время требует ввод значения в поле «Объем». По мнению Агентства, с учетом норм пункта 64 Инструкции № 11 в случае ввода значения «0» отображение данного значения в технической документации не является нарушением Инструкции № 11, и замена на прочерк «-» не требуется.

Вместе с тем, в целях приведения к единообразию документов Реестра характеристик в журнал доработок ПК РН внесена задача по возможности автоматической замены «0» на прочерк «-».

3. По вопросу неотапливаемых подсобных помещений.

Отмечаем, что вопросы отнесения помещений к отапливаемым и порядок определения внутренних площадей многоквартирного и блокированного жилого дома урегулированы нормами подпункта 115.12 пункта 115 и подпункта 152.1.3 пункта 152 Инструкции № 11.

Вместе с тем поясняем, что в случае расположения подсобного помещения за пределами объема капитальных стен отапливаемого строения (его части) и отсутствия в нем системы отопления, такое помещения является неотапливаемым и его площадь в общую площадь жилого помещения не включается.

Обращаем внимание, что понятия «капитальные стены» и «наружные стены» не являются тождественными.

4. По вопросу указания типа отделки для хозяйственных построек.

Подпунктом 115.8 пункта 115 Инструкции № 11 установлено, что при обследовании хозяйственных построек, являющихся принадлежностями жилого дома, в том числе, определяется техническая характеристика «Отделка (наружных стен и внутренняя)».

Определение и указание внутренней отделки хозяйственных построек, необходимо осуществлять при проведении их внутренних измерений, с последующим отображением в соответствующих формах инвентарного дела

Следует отметить, что нормами Инструкции № 11 установлены формы итоговой технической документации, в которых указание значения данной характеристики в разделе «Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей» предусмотрено в одной графе.

В случае необходимости выделения описания внутренней отделки или отделки наружных стен в соответствии с подпунктом 219.11 пункта 219 Инструкции № 11 данные сведения возможно указать в строке «Примечание».

5. По вопросу определения вида системы отопления и горячего водоснабжения.

Требования Инструкции № 11 по заполнению раздела «Благоустройство жилых помещений» соответствуют требованиям, установленным постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь от 10 августа 2016 г. № 112, и предназначены для ведения статистической отчетности 1-ЖКХ (Жилфонд) «Отчет о жилищном фонде».

В свою очередь, техническое описание основных строений (зданий) и изолированных помещений, в том числе указание характеристик «Отопление» и «Горячее водоснабжение» указанных в подпункте 115.6 пункта 115 Инструкции №11, производится с использованием соответствующих справочников Реестра характеристик, разработанных на основании технических кодексов установившейся практики ТКП 45-3.01-117-2008 (02250) «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки», утвержденный и введенный в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 ноября 2008 г. № 439 и ТКП 45-4.02-182-2009 (02250) «Тепловые сети. Строительные нормы проектирования», утвержденный и введенный в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30 декабря 2009 г. № 446, согласованных с территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в 2016 г.

1) Полагаем, что в первом случае, описанном в запросе, учитывая, что источником теплоснабжения жилого дома является установленный непосредственно в жилом доме индивидуальный котел, руководствуясь требованиями абзаца четвертого подпункта 115.11 пункта 115 Инструкции № 11, общая площадь жилого помещения считается оборудованной центральным отоплением от индивидуальных отопительных устройств, а в качестве вида системы отопления в соответствии с подпунктом 115.6 пункта 115 Инструкции № 11 в строке «отопление» раздела «Техническое описание» следует указывать соответствующий вид отопительных устройств (котел и тому подобное).

2) Полагаем, что во втором случае, описанном в запросе, учитывая, что источником горячего водоснабжения жилого дома является местный водонагреватель, установленный непосредственно в жилом доме, руководствуясь требованиями абзаца пятого подпункта 115.11 пункта 115 Инструкции № 11, общая площадь жилого помещения считается оборудованной горячим водоснабжением, а вид горячего водоснабжения в этом случае следует указать – «автономный».

6. По вопросу применения норм, установленных пунктом 164 Инструкции № 11 к сооружениям благоустройства и иным сооружениям.

Согласно части первой пункта 7 Инструкции № 11 технической инвентаризации подлежат вновь созданные либо образованные в результате реконструкции объекты недвижимого имущества, а также объекты недвижимого имущества, техническая инвентаризация которых не проводилась.

Частью второй пункта 164 Инструкции № 11 и частью третьей пункта 6 Инструкции по применению норм времени на работы (услуги) правового и технического характера, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утверждённой постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 12.05.2010 № 35 (далее – Инструкция по применению норм времени), установлено, что если при выполнении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества выявлены новые составные элементы, в том числе пристройки, надстройки и тому подобное, то в отношении ранее существовавшей части данного объекта выполняются работы по проверке характеристик, а в отношении новых составных элементов – работы по технической инвентаризации.

Нормы времени на работы (услуги) правового и технического характера, связанные с государственной регистрацией недвижимого

имущества, прав на него и сделок с ним, установленных постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 12.05.2010 № 35 (далее – Нормы времени), предусматривают соответствующие главы и пункты отдельно для технической инвентаризации и проверки характеристик в отношении различных объектов, их составных частей и элементов.

На основании изложенного, полагаем, что соответствующий вид работ (техническая инвентаризация или проверка характеристик) необходимо определять в отношении составных частей и элементов объекта недвижимого имущества.

7. По вопросу применения норм времени на работы по горизонтальной (плановой) съемке.

Общий порядок проведения полевых работ определен пунктом 104 Инструкции № 11. В частности, подпунктом 104.1 пункта 104 определено, что в состав полевых работ по технической инвентаризации и проверке характеристик включена в том числе съемка.

Подпунктом 109.1 пункта 109 Инструкции № 11 установлено что съемка территории объекта является горизонтальной (плановой) съемкой.

В соответствии с подпунктом 104.5 пункта 104 Инструкции № 11 измерения объектов и съемка территории объектов осуществляются следующими способами:

линейных измерений (линейных засечек, перпендикуляров, створов и так далее);

тахеометрической съемки;

спутниковых координатных определений;

нивелирования;

иными способами.

Согласно части первой пункта 4 Инструкции по применению норм времени в нормируемом процессе работ перечислены наиболее характерные операции, входящие в его состав. Операции и элементы, не перечисленные в содержании работы, но являющиеся неотъемлемой ее частью, входят в норму и дополнительному нормированию не подлежат.

Частью пятой пункта 4 Инструкции по применению норм времени определено, что в нормы времени включены затраты по проведению полевых работ с использованием следующих способов: линейных измерений (линейных засечек, перпендикуляров, створов и так далее); тахеометрической съемки; спутниковых координатных определений.

Выполнение работ иным оборудованием, не может служить основанием для каких-либо изменений норм времени.

В составе всех полевых работ, указанных в Нормах времени предусмотрены и учтены, в том числе работы по съемке (п.2.1.1, 2.1.2 и др.).

Учитывая изложенное, полагаем, что для определения стоимости работ по горизонтальной (плановой) съемке при проведении работ по технической инвентаризации и проверки характеристик, достаточно и необходимо руководствоваться Нормами времени.

Приложение: запрос РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 07.03.2018 № 01-06/2146 на 6 л. в 1 экз.



Дзяржав Н.В.
Кандратэвіч А.А.
13.03.18

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
РЭСПУБЛІКАНСКАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГРОДНЕНСКАЕ АГЕНТВА ПА ДзяРЖАЎНАЙ
РЭГІСТРАЦЫІ І ЗЕМЕЛЬНЫМ КАДАСТРАМ»
вул. Захарова, 27 230003 г. Гродна тэл./факс (0152) 753808
e-mail: kadastr@mail.grodno.by
р/с BY92BLBB30120500055350001001
Дырэкцыя ААТ «Белінвестбанк» па Гродзенскай вобласці,
БІК BLBBBY2X
УНП 500055350 АКПА 03372699

07.03.2018 № 01-06/2146
На № _____ ад _____

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»
ул. Захарова, 27 230003 г. Гродно тэл./факс (0152) 75 38 08
e-mail: kadastr@mail.grodno.by
р/с BY92BLBB30120500055350001001
Дирекция ОАО «Белинвестбанк» по Гродненской области,
БИК BLBBBY2X
УНП 500055350 ОКПО 03372699

Научно-производственное
государственное республиканское
унитарное предприятие
"Национальное кадастровое
агентство"

О разъяснении

РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Агентство) просит дать разъяснения по вопросам, возникающим в практической деятельности Агентства.

1. Согласно п.2 ст.1. Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее - ЖК) блокированный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории.

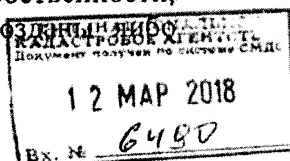
На практике имеют место ситуации, когда объект недвижимого имущества, в частности блокированный жилой дом, находится в общей долевой собственности, порядок пользования жилым домом установлен, но квартиры в нём не созданы.

Согласно п. 224.1. Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу от 24.03.2015 N 11 (далее – Инструкция №11) в строке 11 раздела 1 "Общие сведения об многоквартирном, блокированном жилом доме" дополнительно указывается количество квартир в блокированном жилом доме.

Согласно ч.13 п.144 Инструкции №11 нумерация помещений изолированных помещений производится отдельно по каждому изолированному помещению. Согласно ч. 2 п.144 Инструкции №11 при обозначении помещения входящего в состав изолированного помещения, указывается номер изолированного помещения и через тире - номер помещения. Согласно ч.16 п.144 Инструкции №11 нумерация помещений на поэтажных планах должна соответствовать нумерации помещений в формах инвентарных дел и иной технической документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации. Согласно ч.17 п.144 Инструкции №11 на поэтажном плане сокращенно указывается вид помещения (кв.) и его номер.

В целях единообразного составления итоговой технической документации (далее ИТД) просим разъяснить:

1) Необходимо ли указывать количество квартир в строке 11 раздела 1 ИТД составляемого на блокированный жилой дом, находящийся в долевой собственности, порядок пользования которым установлен, но квартиры в нём не созданы, проставлять прочерк путём редактирования в PDF?



2) В случае необходимости указания количества квартир производится ли нумерация помещений, на странице «Экспликация» в программном комплексе по ведению реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации (далее – ПК RH) и поэтажном плане отдельно по каждому изолированному помещению, с учётом требований п.144 Инструкции №11.

3) В соответствии с Перечнем административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утверждённым Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 N 200 "Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан" вариантами создания изолированного помещения являются, реконструкция или вычленение. Правомерно ли будет указание сведений об изолированных помещениях (квартирах) в технической документации на капитальное строение (находящееся в долевой собственности) до момента регистрации их создания?

2. Согласно п.153 гл.21 Инструкции №11 при проведении технической инвентаризации и (или) проверки характеристик обязательно определяется объём зданий и объёмных сооружений.

Согласно п.п. 155.1 п.155 Инструкции №11 объём определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания и объёмного сооружения на высоту здания и объёмного сооружения. Площадь горизонтального сечения здания и объёмного сооружения определяется по обводу наружной поверхности стен.

При определении объёма террасы, являющейся составной частью капитального строения, на странице «Строения» в блоке расчёты, с обновлением версии ПК RH до 1.31.1 от 22.12.2017г. изменен алгоритм переноса характеристики «Объём» со страницы «Строения» в таблицы ИТД и формы инвентарного дела.

В целях единообразного составления ИТД и подсчёта объёма террасы просим разъяснить:

1) На практике имеют место ситуации, когда терраса не имеет перекрытия и крыши, определить объём такой террасы не представляется возможным. На странице «Строения» в блоке расчёты в ПК RH возможно проставление объёма такой террасы = «0». Необходимо ли проставлять прочерк путём редактирования в PDF или проставлять «0»?

2) Как производится подсчёт объёма террас, в которых площадь зоны отдыха размещена частично под крышей, а частично за её пределами?

3) Как производить подсчёт объёма и наружной площади террас в случае наличия: кровли, опорных столбов для кровли, ограждения террасы, а также выступающего за пределы ограждения основания (настила террасы)?

3. Согласно п.п.152.1.3 п.152 Инструкции №11 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 учёта площадей неотапливаемых (холодных) помещений, лоджий, балконов, террас.

Согласно ч.2 п.п.115.12. п.115 Инструкции №11 подсобные помещения считаются отапливаемыми при наличии в них стационарных отопительных приборов, подключенных к источникам теплоснабжения, трубопроводов теплоснабжения (горячего водоснабжения) либо печей, каминов, теплых полов, иных стационарных систем отопления, в том числе в случае отсутствия отдельных элементов и устройств системы отопления или их бездействия (например, вследствие ремонта), а также при расположении помещений в объеме капитальных стен отапливаемого строения или пристройки.

На практике имеют место случаи, когда кладовая расположена в объёме капитальных стен отапливаемого строения или пристройки, но одновременно является холодной, (наиболее типичный пример - брусчатый или бревенчатый, дом в деревне с холодной кладовой, занимающей примерно ¼ часть жилого дома). Приведённые выше пункты Инструкции №11 вызывают разночтения.

Просим разъяснить, следует ли включать площадь такой кладовой в общую площадь жилого помещения, или она подлежит включению только в общую площадь здания (жилого дома)?

4. Согласно п.п. 115.8 п.115 Инструкции №11 при обследовании хозяйственных построек являющихся принадлежностями жилого дома наряду с другими техническими характеристиками определению подлежит отделка (наружная стен и внутренняя) - тип (вид) отделки.

Функциональные возможности ПК RH позволяют указать тип (вид) отделки без разделения на наружную и внутреннюю отделку (путём перечисления). В случае указания в строке «отделка» одного из видов (наружной или внутренней) отделки, описание второго - возможно в строке «примечание», но в этом случае данная характеристика не переносится в ИТД.

Для единообразного заполнения ИТД просим разъяснить:

1) Правильным ли является указание тип (вид) отделки без разделения на наружную и внутреннюю отделку (путём перечисления)?

2) В случае необходимости разделения описания на наружную и внутреннюю отделку, какой из видов отделки подлежит указанию в строке «отделка»? Где возможно указать иной вид отделки?

5. Согласно п.п. 115.11 п.115 Инструкции №11 при обследовании жилых домов, общежитий, жилых зданий специального назначения, изолированных жилых помещений (квартир) и иных объектов, составляющих жилищный фонд, определяется благоустройство жилых помещений (квартир) различными видами инженерного оборудования. Общая площадь жилого помещения считается оборудованной:

горячим водоснабжением - при условии оборудования специальным водопроводом, подающим централизованно в квартиры горячую воду для бытовых нужд проживающих (включая площадь домов, оборудованных местными водонагревателями);

центральным отоплением - независимо от источника снабжения теплом: от своей домовой котельной, групповой (квартирной), объединенной и районной котельных, от теплоэлектроцентрали (ТЭЦ), а также установки автоматического газового водонагревателя (АГВ).

Данная формулировка центрального отопления расходится с формулировкой, определенной справочником «Виды отопления» автоматизированной системы ведения реестра характеристик недвижимого имущества, а именно:

Центральное - вид системы инженерного обеспечения, когда источник производства тепла, воды и т.д. находится на расстоянии от потребителя и связан с ним системой трубопроводов.

Автономная (местная) - вид системы инженерного обеспечения, когда источник производства тепла, воды и т.д. находится рядом с потребителем и предназначен для обслуживания отдельного здания.

Согласно п.п. 115.6 п.115 Инструкции №11 при обследовании основных строений (зданий) и изолированных помещений (при их отдельном обследовании), за исключением объектов, указанных в подпункте 115.8 настоящего пункта, определяется вид системы отопления, вид системы горячего водоснабжения;

ПК RH позволяет указывать не только вид системы отопления (автономное, локальное, центральное), но и наличие котла, на том или ином виде топлива. В отношении горячего водоснабжения - вид системы горячего водоснабжения (локальная, автономная, централизованная системы).

В случае указания в жилом доме автономного отопления на вкладке «Благоустройство» ПК RH возможно распределить только площадь, оборудованную центральным отоплением от индивидуальных отопительных устройств (на твёрдом, жидком, на газу, на электричестве).

В связи с вышеизложенным просим разъяснить:

1) Считается ли оборудованной общая площадь жилого помещения центральным отоплением, если источником отопления является индивидуальный котёл на твёрдом топливе, на газу, на жидком топливе, либо комбинированный, установленный непосредственно в капитальном строении;

2) Какой вид системы горячего водоснабжения, автономный или центральный, необходимо указывать в здании, если источником горячего водоснабжения является: двухконтурный котёл на газу непосредственно установленный в здании, либо отдельно установленный газовый или электрический водонагреватель.

6. Пунктом 164 Инструкции №11 установлено, что если при проведении работ по проверке характеристик объекта недвижимого имущества установлено, что в результате проведенных реконструкции, реставрации, перепланировки, переустройства и тому подобного изменилось 60 или более процентов от общего количества внутренних помещений объекта недвижимого имущества (площади внутренних помещений, их планировочные решения и тому подобное не соответствуют сведениям, содержащимся в реестре характеристик), то в отношении такого объекта недвижимого имущества проводится техническая инвентаризация.

В практике агентства сложилась ситуация когда при проведении работ по проверке технических характеристик объекта благоустройства было установлено, что в результате реконструкции изменено более 60 процентов объекта.

Возможно, ли применение данного пункта в отношении проведения работ по проверке технических характеристик сооружений благоустройства и иных сооружений?

7. Согласно п.п. 109.1, 109.2, 109.3 п.109 Инструкции №11 для целей установления взаимного местоположения объекта технической инвентаризации и входящих в его состав составных элементов и принадлежностей выполняется горизонтальная (плановая) съёмка, используемая для составления по результатам выполнения работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик ситуационного плана и иных планов.

Нормы времени на работы (услуги) правового и технического характера, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, установленные постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 12 мая 2010 г №35 не содержат в составе работ по оказываемым услугам норм времени на выполнение горизонтальной съёмки.

Возможно ли агентству при определении стоимости работ по горизонтальной (плановой) съёмке руководствоваться базовыми ценами на такого рода работы, установленные Сборником цен (СЦ 19-2012) на выполнение инженерных изысканий для строительства, утвержденных приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 августа 2012г №267 установления своих норм времени на работы, связанные с выполнением горизонтальной (плановой) съёмки?

Какова практика применения норм времени в случае необходимости проведения работ по горизонтальной (плановой) съёмке, для выполнения работ по технической инвентаризации объектов благоустройства и инженерных сетей?

Первый заместитель директора



Г.Е.Карпович

Приложение 3
к протоколу совещания
от 21.06.2018 № 2/ТИ

Примерный план мероприятий по совершенствованию системы менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества в соответствии с требованиями СТБ ISO 9001-2015 «Системы менеджмента качества. Требования»

Мероприятие	Исполнители	Срок
1. Организация обучения сотрудников организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организации) требованиям СТБ ISO 9001-2015	Организации, Центр повышения квалификации Госкомимущества	2 месяца
2. Анализ действующих систем менеджмента качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества (далее – СМКТИ) в организациях на соответствие требованиям СТБ ISO 9001-2015	Организации	1 месяц
3. Семинар-совещание по обмену опытом реализации СМКТИ между организациями	Организации	1 месяц
4. Разработка плана перехода СМКТИ на СТБ ISO 9001-2015	Организации	1 месяц
5. Разработка нового пакета документов по СМКТИ в соответствии с СТБ ISO 9001-2015	Организации	2-3 месяца
6. Разработка типовых внутренних документов по СМКТИ	Организации	2-3 месяца
7. Утверждение документов по СМКТИ Госкомимуществом	Госкомимущество	2-3 месяца
8. Корректировка внутренних документов СМКТИ организаций	Организации	2-3 месяца
9. Внедрение новых требований СМКТИ в организациях	Организации	2-3 месяца
10. Аудит внедренных изменений СМКТИ	НКА	2-3 месяца
11. Сертификация систем менеджмента качества организация (при необходимости)	Организации	6-12 месяцев