



Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
**Навукова-вытворчае дзяржаўнае
рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
"НАЦЫЯНАЛЬНАЕ КАДАСТРАВАЕ
АГЕНЦТВА"**

(ДУП "Нацыянальнае кадастравае агенцтва")

зав. Чырвоназоркавы, 12-320, 220005, г. Мінск

тэл. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73

e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>

Р/р ВУ28АКВВ30120000032300000000

у ААТ "ААБ Беларусбанк", г. Мінск

БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, АКПА 37510078

№ _____
На № _____ ад _____

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
**Научно-производственное государственное
республиканское унитарное предприятие
"НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО"**

(ГУП "Национальное кадастровое агентство")

пер. Красновозвездный, 12-320, 220005, г. Минск

тел. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73

e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>

Р/с ВУ28АКВВ30120000032300000000

в ОАО "АСБ Беларусбанк", г. Минск

БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, ОКПО 37510078

Территориальные организации по
государственной регистрации
недвижимого имущества, прав
него и сделок с ним

О разъяснении

Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием "Национальное кадастровое агентство" (далее – Агентство) выявлена проблематика указания территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в итоговой технической документации общих характеристик комплексных сооружений, в составе которых преобладают составные элементы, основной характеристикой которых является площадь.

Частью первой статьи 134 Гражданского кодекса Республики Беларусь установлено, что если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, то они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь).

Вместе с тем согласно подпункту 2.25 пункта 2 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), комплексное сооружение – это капитальное строение, представляющее собой совокупность сооружений (зданий), имеющих технологическое, эксплуатационное и территориальное единство.

В настоящее время Инструкцией № 11 (далее – Инструкция № 11) не определен перечень общих характеристик комплексных сооружений, подлежащих отражению в таблице 1.2 "Общие характеристики

сооружения“ технического паспорта на сооружение, составляемого согласно приложению 15 к Инструкции № 11.

Отмечаем, что перечень общих характеристик, в том числе для комплексных сооружений определен таблицей 4.1 классификатора информации реестра характеристик недвижимого имущества, утвержденного приказом Агентства от 29 декабря 2016 г. № 480, одной из которых является площадь.

Обращаем внимание, что в соответствии со статьей 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З ”О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“ площадь относится к основным данным капитального строения. Кроме того, пунктом 26 Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационной книги, утвержденной приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 декабря 2011 г. № 414, установлено, что в лист С регистрационной книги в поле ”Площадь“ указывается площадь (протяженность) капитального строения.

Таким образом, с учетом части первой статьи 134 Гражданского кодекса Республики Беларусь, подпункта 2.25 пункта 2 Инструкции № 11 при составлении итогового технического документа на комплексное сооружение, в составе которого преобладают составные элементы, основной характеристикой которых является площадь (автозаправочные станции, автомобильные стоянки, мойки транспортных средств и т.п.), по мнению Агентства, в таблице 1.2 ”Общие характеристики сооружения“ технического паспорта на сооружение следует отображать суммарную площадь входящих в него составных элементов (площадь застройки зданий (сооружений), площади покрытий), характеризующую объект недвижимого имущества в совокупности, а не его отдельные составные элементы.

Заместитель
Генерального директора

С.А.Сенчук