



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

(ДУП ”Нацыянальнае кадастравае агенцтва“)

зав. Чырвоназorkавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73
e-mail: <http://www.nca.by>, <http://www.nca.by>
Р.р. BY28AKBB30120000032300000000
у ААТ ”ААТ Беларусбанк“, г. Мінск
БІК АКВВВY2X, 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. Краснозвездный, 12, 220005, г. Минск
тел. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73
e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>
Р.с. BY28AKBB30120000032300000000
в ОАО ”АСБ Беларусбанк“, г. Минск
БІК АКВВВY2X, УНП 101480212, ОКПО 37510078

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

О некоторых особенностях
составления технических
паспортов

Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие ”Национальное кадастровое агентство“ в рамках компетенции, определенной подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 13 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З ”О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“, в целях установления единообразной практики при выполнении работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества сообщает следующее.

1. Порядок возведения и реконструкции многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на придомовой территории с получением разрешительной, разработкой проектной документации и последующей приемкой в эксплуатацию предусмотрен:

Положением о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223 ”О некоторых мерах по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности“;

Положением о порядке реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384;

Положением о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476;

Положением о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик указанных объектов недвижимого имущества осуществляется в соответствии с нормами 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).

По результатам технической инвентаризации и проверки характеристик технические паспорта могут быть составлены в соответствии с нормами пункта 28 Инструкции № 11 при представлении в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним одного из следующих пакетов документов:

решения о разрешении строительства объекта недвижимого имущества, в том числе на возведение и реконструкцию, утвержденной и согласованной в установленном порядке проектной документации на возведение или реконструкцию (в случае, если для проведения указанных работ требуется получение такого решения и (или) разработка проектной документации), решения (приказа, постановления, распоряжения) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию;

выписки из решения местного исполнительного и распорядительного органа (далее – исполком) о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

справки исполкома, подтверждающей внесение в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполкома до 8 мая 2003 г. сведений об многоквартирном, блокированном жилом доме с хозяйственными и иными постройками или без них, квартире в блокированном жилом доме, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г.;

справки исполкома, подтверждающей эксплуатацию до 8 мая 2003 г. многоквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в сельской местности и возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину в соответствии с законодательством об охране и использовании земель;

выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого строения по назначению в соответствии с единой классификацией объектов недвижимого имущества или справки, подписанной руководителем юридического лица, претендующего на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения, или претендующим на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения индивидуальным предпринимателем, 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).

2. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 25 июля 2022 г. № 253 "Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства" (далее – Указ № 253), вступившим в силу с 1 сентября 2022 г., местным исполкомам предоставлено право принимать в эксплуатацию многоквартирные жилые дома и (или) нежилые капитальные постройки пятого класса сложности на придомовой территории, возведенные (реконструированные) гражданами без наличия разрешительной документации на их строительство (разрешения на реконструкцию) и (или) проектной документации на земельных участках, права на которые у них возникли до 1 сентября 2022 г. и предназначенных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением расположенных в Минске). При этом такие постройки не будут признаваться самовольными.

Справочно.

К зданиям и сооружениям пятого класса сложности относятся, в том числе хозяйственные постройки на приусадебных участках, если не превышаются следующие критерии: общая площадь 200 кв.м, высота 7 м, архитектурная высота 12 м; ограждения (подпункты 5.5.2-5.5.3 пункта 5 строительных норм Республики Беларусь СН 3.02.07-2020 "Объекты строительства. Классификация", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26 октября 2020 г. № 63).

Таким образом, технический паспорт на многоквартирный жилой дом, возведенный (реконструированный) гражданами, может быть составлен при предоставлении решения местного исполкома о приемке в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на придомовой территории.

Отмечаем, что Указ № 253 носит временный характер и действует до 1 января 2025 г.

3. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13 июня 2022 г. № 202 (далее – Указ № 202), который вступает в силу с 15 декабря 2022 г., упрощен порядок возведения и реконструкции многоквартирных жилых домов и нежилых капитальных построек пятого класса сложности.

Исходя из норм, изложенных в Указе № 202, возведение и реконструкция многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельном участке для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, могут осуществляться:

в городе Минске – только с получением разрешительной документации на возведение или решения о разрешении на реконструкцию, разработкой проектной документации и согласованием ее с местным исполкомом, а также последующей приемкой в эксплуатацию в случаях, когда это установлено законодательством как для граждан, так и для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска) – на основании паспорта застройщика как для граждан, так и для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

в иных сельских населенных пунктах – для граждан на основании документа, удостоверяющего право на земельный участок, и при условии, что расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома составляет не менее трех метров, нежилых капитальных построек – не менее двух метров; для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на основании паспорта застройщика.

Исходя из информации, указанной на официальном сайте Президента Республики Беларусь от 13 июня 2022 г., решение о применении упрощенного порядка при возведении и реконструкции многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности принимается застройщиком.

Отмечаем, что при несоблюдении гражданами в установленных случаях расстояний, определенных абзацем третьим подпункта 1.2 пункта 1 Указа № 202, и непредоставлении при этом в период действия Указа № 253 решения местного исполкома о приемке в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на придомовой территории, объект недвижимого имущества будет иметь признаки самовольного строительства в соответствии с абзацем шестым части первой пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

4. Во избежание различного толкования норм законодательства с учетом требований действующего законодательства Агентство в дополнение к ранее предусмотренному порядку определило особенности составления технических паспортов по результатам выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности (кроме расположенных в г. Минске) по заказам граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (отражены в приложении 1 к настоящему письму).

Отмечаем, если в рассматриваемых случаях для выполнения работ по технической инвентаризации или проверки характеристик предоставлено решение местного исполкома о приемке в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на придомовой территории, вынесенное в соответствии с нормами Указа № 253, то предоставление документов, предусмотренных пунктом 39 Инструкции № 11, на основании которых отражается назначение объекта, не требуется.

Учитывая тот факт, что положения Указа № 202 и Указа № 253 распространяются на действия по возведению и реконструкции только многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности и объект технической инвентаризации должен располагаться на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, то назначение такого объекта в итоговой технической документации с учетом норм абзаца восемнадцатого пункта 39 Инструкции № 11 следует отражать как "2 11 03 Здание многоквартирного жилого дома" в случае его фактического использования в качестве такового.

При наличии признаков несоответствия фактического назначения объекта многоквартирному жилому дому, а также в случае возникновения сомнений о допустимости расположения жилого дома или его принадлежностей относительно границ соседнего (смежного) земельного участка, рекомендуем приостановить выполнение работ в соответствии с абзацем третьим пункта 24 Инструкции № 11 и направить запрос с целью получения соответствующих разъяснений в местный исполком.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель
Генерального директора

С.А.Сенчук

Особенности составления технических паспортов по результатам выполнения работ по технической инвентаризации или проверке характеристик многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности по заказам граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее – ЮЛ и ИП) в соответствии с Указами Президента Республики Беларусь от 13 июня 2022 г. № 202 и от 25 июля 2022 г. № 253.

	№	Расположение объекта	Период	Условие для составления технического паспорта в качестве итогового технического документа
Граждане	1	сельские населенные пункты, расположенные на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам, поселки городского типа и города (за исключением г. Минска)	с 1 сентября 2022 г. по 1 января 2025 г.	1) предоставление решения местного исполнительного и распорядительного органа о приемке в эксплуатацию объекта недвижимого имущества; 2) наличие в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, право на который возникло у заказчика до 1 сентября 2022 г., либо наличие документа, удостоверяющего возникновение прав на земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома до 1 февраля 2006 г. (государственный акт на земельный участок)
			с 15 декабря 2022 г.	1) представление паспорта застройщика; 2) наличие в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, либо наличие документа, удостоверяющего возникновение прав на земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания

				одноквартирного жилого дома до 1 февраля 2006 г. (государственный акт на земельный участок)
2	сельские населенные пункты, кроме расположенных на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам	с 1 сентября 2022 г. по 1 января 2025 г.	1) предоставление решения местного исполнительного и распорядительного органа о приемке в эксплуатацию объекта недвижимого имущества; 2) наличие в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома, право на который возникло у заказчика до 1 сентября 2022 г., либо наличие документа, удостоверяющего возникновение прав на земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома до 1 февраля 2006 г. (государственный акт на земельный участок), либо наличие решения о предоставлении земельного участка, не утратившего законную силу	
		с 15 декабря 2022 г.	1) наличие в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома, либо наличие документа, удостоверяющего возникновение прав на земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома до 1 февраля 2006 г. (государственный акт на земельный участок), либо наличие решения о предоставлении земельного участка, не утратившего законную силу; 2) расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома составляет не менее трех метров, нежилых капитальных построек – не менее двух метров	

ЮЛ и ИП	3	все населенные пункты, кроме г. Минска	с 15 декабря 2022 г.	1) представление паспорта застройщика; 2) наличие в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, либо наличие документа, удостоверяющего возникновение прав на земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома до 1 февраля 2006 г. (государственный акт на земельный участок), либо наличие решения о предоставлении земельного участка, не утратившего законную силу
---------	---	--	----------------------	--