

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

## О включении принадлежностей в состав объекта недвижимого имущества

Во исполнение поручения Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество), в целях установления единообразной практики технической инвентаризации (проверки характеристик), а также совершения регистрационных действий в отношении недвижимого имущества при включении в его состав вновь построенных или эксплуатируемых принадлежностей, в том числе элементов благоустройства, ГУП «Национальное кадастровое агентство» (далее – Агентство) сообщает следующее.

По вопросу технической инвентаризации.

Включение в состав зарегистрированного объекта недвижимого имущества вновь построенных составных элементов и (или) принадлежностей, в том числе элементов благоустройства, а также изготовление технического паспорта на объект недвижимого имущества осуществляется на основании заказа на выполнение работ с предоставлением в обязательном порядке в соответствии с пунктами 13 и 15 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11), документов, подтверждающих легальность (законность) возведения составных элементов:

разрешительной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, выданную местным исполнительным и распорядительным органом (далее – исполком), – за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства;

проектной документации либо откорректированной проектной документации, если в проект в установленном законодательством порядке были внесены изменения, утвержденной в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, – за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства;

решения об утверждении акта приемки, если созданный (образованный, измененный) в результате строительства (ремонта, реконструкции, реставрации) объект введен в эксплуатацию до проведения его технической инвентаризации или проверки характеристик, – за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства;

выписки из решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке – на объект недвижимого имущества, созданный или измененный в результате самовольного строительства;

Включение в состав зарегистрированного объекта недвижимого имущества эксплуатируемых составных элементов и (или) принадлежностей, в том числе элементов благоустройства, а также изготовление технического паспорта на объект недвижимого имущества осуществляется на основании заказа на выполнение работ с предоставлением в обязательном порядке в соответствии с пунктами 13 и 15 Инструкции № 11 документов, подтверждающих легальность (законность) возведения составных элементов:

выписки из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 (далее – единая классификация назначения 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, содержащую 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) (далее – справка в отношении эксплуатируемого строения).

При этом следует отметить, что данная справка должна содержать полный перечень составных элементов и принадлежностей, а также сведения о году постройки и стоимости объекта. Предложения об установлении данных требований к справке в отношении эксплуатируемого строения направлены в Госкомимущество.

В случае непредставления вышеперечисленных документов, на основании пункта 28 Инструкции № 11 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.

Дополнительно, в отношении включения в состав объекта недвижимого имущества составных элементов и принадлежностей.

На основании требований подпункта 109.2 пункта 109, подпункта 110.1 пункта 110, подпункта 113.1 пункта 113, подпункта 115.15 пункта 115 Инструкции № 11 измерению, обследованию и отображению в итоговой технической документации подлежат расположенные на территории объекта и включенные в состав объекта недвижимого имущества его составные элементы и принадлежности.

Подпунктом 30.3 пункта 30 Инструкции № 11 установлено, что территория объекта – это территория, используемая для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества, в отношении которого проводится техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик.

Согласно пункту 38 Инструкции № 11 при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик используются сведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости), в том числе сведения о предоставленном земельном участке.

Следовательно, в случае наличия в регистре недвижимости сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания объекта недвижимого имущества и расположении составных элементов (частей) объекта недвижимого имущества и (или) его принадлежностей в границах данного земельного участка, территория объекта может быть определена границей такого земельного участка.

В случае отсутствия в регистре недвижимости сведений о таком земельном участке либо в случае расположения составных элементов

(частей) объекта недвижимого имущества и (или) его принадлежностей за границами земельного участка, либо в случае наличия в регистре недвижимости сведений о земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания нескольких объектов недвижимого имущества, территорией объекта будет являться вся территория, на которой расположен данный объект недвижимого имущества, включая его составные элементы (части) и принадлежности.

Определение состава объекта и способа его формирования осуществляется с учетом норм пункта 30 Инструкции № 11, при технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества на основании обследования объекта в натуре и предоставляемых документов, установленных пунктами 14 и 15 Инструкции № 11. А также, в соответствии с пунктом 106 Инструкции № 11 рекогносцировочный осмотр территории объекта (при ее наличии), объекта и входящих в состав объекта составных элементов и принадлежностей (при их наличии) при выполнении полевых работ включает, в том числе, работы по определению входящих в состав объекта составных элементов и принадлежностей.

В соответствии с подпунктом 30.4 пункта 30 Инструкции № 11 окончательный состав объекта недвижимого имущества и способ его формирования должен определяться при проведении камеральных работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик.

Таким образом, по мнению Агентства, включению в состав объекта недвижимого имущества подлежат все составные элементы и принадлежности, в том числе элементы благоустройства, расположенные на территории объекта, за исключением элементов благоустройства, являющихся самостоятельными объектами недвижимого имущества в порядке, установленном частью второй пункта 21, а также пунктами 33 и 34 Инструкции № 11.

По вопросу возможности указания зарегистрированных сооружений благоустройства как общего благоустройства территории в итоговых технических документах.

Подпунктом 227.2 пункта 227 Инструкции № 11 предусмотрена возможность отражения в качестве принадлежностей к каждому из объектов недвижимого имущества, для обслуживания которых они предназначены, построек, являющихся общим имуществом совместного домовладения, общим благоустройством территории в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» (далее – Закон о совместном домовладении).

Нормы Закона о совместном домовладении, в частности, предусматривают:

общее имущество – обслуживающие более одного собственника части недвижимого имущества: лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящиеся за пределами или внутри нежилых помещений, элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания, и право землепользования (абзац третий статьи 1);

собственник пользуется общим имуществом согласно его целевому назначению, не препятствуя осуществлению соответствующих прав других собственников (часть вторая статьи 9 Закона о совместном домовладении).

Таким образом, законодательство Республики Беларусь не содержит конкретный перечень общего имущества совместного домовладения, подлежащего передаче в пользование нескольким собственникам и (либо) иным лицам.

По мнению Агентства, учитывая функцию контроля за соблюдением законодательства на соответствующей территории, возложенную на областные, городские, районные, поселковые и сельские исполнительные комитеты и местные администрации районов в городах в соответствии с абзацем сорок четвертым статьи 41 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», если при включении в состав объекта недвижимого имущества совместного домовладения есть сомнения в правомерности такого включения, то организации по регистрации следует направить соответствующий запрос в исполком.

Дополнительно отмечаем, что нормами Инструкции № 11 не установлены требования к составу включаемых в общее благоустройство территории и сооружений благоустройства, т.е. имеется возможность указания как всех элементов благоустройства, так и отдельных его частей в зависимости от предоставленной документации и результатов рекогносцировочного осмотра территории объекта недвижимого имущества, при этом в соответствии с подпунктом 3 части первой пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь и пунктом 9 Общих требований пожарной безопасности к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7, возможность формирования в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества и включение в состав объекта недвижимого

имущества в качестве принадлежности не должна противоречить проектной документации, градостроительным и строительным нормам и правилам.

По вопросу совершения регистрационных и иных действий.

В отношении вновь построенных принадлежностей.

Включение в состав капитального строения вновь построенных принадлежностей, в том числе элементов благоустройства, должно производиться путем осуществления административной процедуры, предусмотренной пунктом 17.32 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 (далее – Единый перечень), и подпунктом 22.3.10 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 (далее – Перечень).

В случае включения в состав капитального строения эксплуатируемых принадлежностей, в том числе элементов благоустройства, как правило, вносятся исправления в документы регистра недвижимости, в рамках осуществления административных процедур, предусмотренных пунктом 17.74 Единого перечня и пунктом 22.20 Перечня.

Вместе с тем необходимо отметить, что в случае включения эксплуатируемых принадлежностей, в том числе элементов благоустройства, в состав вновь построенного и зарегистрированного капитального строения, должна быть произведена государственная регистрация изменения такого капитального строения в рамках осуществления административных процедур, предусмотренных пунктом 17.35 Единого перечня и пунктом 22.3.10 Перечня.

Заместитель  
генерального директора Агентства

Д.А. Ритвинский