



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

О формировании площадных сооружений

1. ГУП «Национальное кадастровое агентство» (далее – Агентство) рассмотрело письмо РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 2 мая 2017 г. № 1-6.1/655 по вопросу возможности формирования спортивных площадок: футбольные поля с беговыми дорожками, площадки для волейбола, баскетбола, тенниса, гимнастические городки и т.п., – представляющих из себя земляную поверхность, покрытую асфальтом, асфальтной крошкой и иными материалами (далее – Спортивные площадные сооружения) в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества и с учетом дополнительно предоставленных организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – Организации) предложений и практики формирования аналогичных объектов сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 3 Инструкции об основаниях 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), техническая инвентаризация и проверка характеристик проводится, в том числе в отношении капитальных строений (зданий, сооружений).

Для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходима совокупность признаков, установленных частью первой пункта 4 Инструкции № 11.

В случае возникновения сомнений при отнесении здания, сооружения к капитальному строению Организация, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом об отнесении здания, сооружения

к капитальному строению в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган (далее – исполком).

Согласно части второй подпункта 104.3 пункта 104 Инструкции № 11 некапитальные, переносные, временные, разрушенные (поврежденные) строения, многолетние насаждения, объекты растительного мира съемке, измерению, обследованию и включению в состав объектов технической инвентаризации не подлежат.

Таким образом, с учетом предложений и практики формирования аналогичных объектов Организациями считаем, что:

проводить работы следует только в отношении Спортивных площадных сооружений, обладающих совокупностью признаков капитального строения в соответствии с частью первой пункта 4 Инструкции № 11 и имеющих покрытие или основания, подтверждающие его капитальность. Материал такого покрытия и (или) основания должен быть в обязательном порядке указан в характеристиках соответствующего составного элемента «9 010 000 – Площадка, дорожка» в соответствии с классификатором информации реестра характеристик недвижимого имущества «Составные элементы объектов недвижимого имущества и их технические характеристики», утвержденным приказом Агентства от 29 декабря 2016 г. № 480 (далее – классификатор «Составные элементы»). При наличии нескольких покрытий, подтверждающих капитальность Спортивных площадных сооружений, такие покрытия следует формировать как составные элементы «9 010 100 – Покрытие» с указанием материала покрытия и его площади – пункт 4, 4.1, 4.2 Приложения настоящего письма;

не допускается формирование в качестве самостоятельных составных элементов некапитальных покрытий (плитка резиновая, песок и др.), описание которых следует указывать в дополнительных характеристиках соответствующих составных элементов – пункт 1 Приложения настоящего письма;

площадки Спортивных площадных сооружений с грунтовым покрытием (футбольные поля и иные площадки) следует формировать как составной элемент «9 010 000 – Площадка, дорожка» с указанием материала основания и его площади – пункт 3 Приложения настоящего письма;

спортивные газонные покрытия Спортивных площадных сооружений (футбольные поля и иные площадки) следует формировать как составной элемент «9 030 000 – Газон» в соответствии с классификатором «Составные элементы» с указанием площади покрытия, наименования «Спортивное газонное покрытие» и без

указания материала покрытия – подпункт 2.1 пункта 2 Приложения настоящего письма;

гимнастические снаряды на Спортивных площадных сооружениях следует формировать как составной элемент «9 030 000 – Благоустройство» в соответствии с классификатором «Составные элементы», для которого изменяется наименование составного элемента и добавляются характеристики «Наименование» с перечислением наименования снарядов и «Количество» с указанием их количества – подпункт 4.3 пункта 4 Приложения настоящего письма.

Решение о капитальности Спортивного площадного сооружения и его составных элементах должно приниматься при проведении технической инвентаризации рассматриваемых Спортивных площадных сооружений по результатам обследования в натуре и анализа документов, предусмотренных пунктами 4, 14-15 Инструкции № 11 в каждом конкретном случае.

Дополнительно сообщаем, что утвержденные классификаторы информации реестра характеристик недвижимого имущества размещены на официальном сайте Агентства на странице «Классификаторы информации реестра характеристик недвижимого имущества» (<http://nca.by/rus/formir/rh/class/>).

2. Агентство по результатам рассмотрения обращения Белорусского государственного концерна по производству и реализации товаров легкой промышленности (Концерн «Беллегпром») по вопросу государственной регистрации плоскостного сооружения (асфальтобетонного покрытия) сообщает следующее.

Формирование плоскостных сооружений, таких как площадки, автомобильные стоянки, открытые склады и тому подобное, в том числе и Спортивные площадные сооружения в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества в соответствии с абзацем восьмым пункта 4 Инструкции № 11 возможно только в случае предоставления в Организацию документов, подтверждающих предоставление земельного участка для строительства и (или) обслуживания такого плоскостного сооружения, либо разрешительной, проектной документации или документации по приемке в эксплуатацию объекта, подтверждающей строительство такого строения в качестве самостоятельного объекта.

Вместе с тем, пунктом 15 Инструкции № 11 предоставление разрешительной, проектной документации или документации по приемке в эксплуатацию предусмотрено только в отношении вновь созданного (измененного) в результате возведения, капитального ремонта, реконструкции, реставрации объекта недвижимого имущества,

за исключением объектов, возведенных в результате самовольного строительства. В отношении ранее эксплуатируемого капитального строения данная документация не предоставляется и заменяется справкой, подписанной руководителем юридического лица, претендующего на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения, заверенной печатью этого юридического лица, или претендующим на возникновение права в отношении эксплуатируемого капитального строения индивидуальным предпринимателем и заверенной его печатью (при ее наличии), 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) (далее – Справка) либо выпиской из решения исполкома о возможности использования эксплуатируемого капитального 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 – Выписка).

На основании изложенного полагаем возможным формирование плоскостных сооружений, в том числе Спортивных площадных сооружений, в качестве самостоятельных капитальных строений при предоставлении Справки либо Выписки, и соответствии целевому назначению земельного участка, предоставленному для строительства и (или) обслуживания такого плоскостного сооружения, при отсутствии иных оснований для отказа в выполнении работ по технической инвентаризации.

Просим довести данные сведения до всех специалистов по технической инвентаризации и иных сотрудников Организаций.

Приложение: Пример формирования спортивного площадного сооружения. Раздел 2 технического паспорта на сооружение, на 1 л. в 1 экз.

Генеральный директор Агентства



А.А.Филипенко

**Пример формирования спортивного площадного сооружения.
Раздел 2 технического паспорта на сооружение**

2. Характеристика составных (конструктивных) элементов сооружения

1.	А	Беговые дорожки
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Площадь: 567.1 кв. м.; Материал покрытия (основания): Песчано-гравийная смесь; Примечание: Материал покрытия: Плитка резиновая		
2.	Б	Футбольное поле
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Площадь: 3189.1 кв. м.; Материал покрытия (основания): Песчано-гравийная смесь;		
2.1.	-	Спортивное газонное покрытие
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Площадь: 3189.1 кв. м.;		
2.2.	-	Ворота
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Материал: Металл; Количество: 2 шт.;		
3.	В	Волейбольная площадка
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Площадь: 170.1 кв. м.; Материал покрытия (основания): Песчано-гравийная смесь;		
3.1.	-	Бордюр
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Материал: Железобетон; Длина: 54.2 м.;		
4.	Г	Гимнастическая площадка
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Площадь: 421.9 кв. м.; Материал покрытия (основания): Песчано-гравийная смесь;		
4.1.	-	Покрытие
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Материал: Полимер; Площадь: 220.4 кв. м.;		
4.2.	-	Покрытие
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Материал: Гравий; Площадь: 151.0 кв. м.;		
4.3.	-	Гимнастические снаряды
(№ элемента)	(Литер элемента)	(Наименование элемента)
Количество, шт.: 6; Наименование: Стойка с комплексом шестов, лабиринт, рукоход, кольцевой рукоход, гимнастическая стенка, система перекладин;		