



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ПРИКАЗ**

19.08.2019

Донецк

№ 694-ОД

**Об утверждении Порядка  
проведения технической  
инвентаризации объектов  
недвижимого имущества**



В соответствии с пунктом 1.2, подпунктами 4.1.13, 4.1.15 пункта 4.1, подпунктом 4.2.9 пункта 4.2, пунктом 4.4 Положения о Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики, утвержденного [Указом Главы Донецкой Народной Республики от 27 мая 2019 года № 158](#), в целях усовершенствования и оптимизации работы отделов технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества Министерства юстиции Донецкой Народной Республики,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Порядок проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества (прилагается).

2. Признать утратившим силу приказ Министерства юстиции Донецкой Народной Республики от 09 февраля 2016 года № 96 «Об утверждении временного Порядка проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества», зарегистрированный в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 11 февраля 2016 года под регистрационным № 1004 (с изменениями).

3. Контроль за исполнением настоящего Приказа возложить на Директора Департамента государственной регистрации Министерства юстиции Донецкой Народной Республики Тимошкину Я.А.

4. Настоящий Приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Министр**

**Ю.Н. Сироватко**

УТВЕРЖДЕН

Приказом Министерства юстиции  
Донецкой Народной Республики  
от 19.08.2019 № 694-ОД

**Порядок проведения технической инвентаризации объектов  
недвижимого имущества**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества (далее — настоящий Порядок) разработан с целью определения последовательности организации и проведения технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества.

1.2. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества осуществляется в целях:

1.2.1. Обследования и оценки технического состояния имеющихся объектов недвижимого имущества;

1.2.2. Определения фактической площади и объема объектов недвижимого имущества;

1.2.3. Определения инвентаризационной стоимости объектов недвижимого имущества;

1.2.4. Защиты прав и интересов владельцев или пользователей объектов недвижимого имущества;

1.2.5. Установления факта наличия или прекращения существования объекта недвижимого имущества;

1.2.6. Информационного обеспечения органов государственной власти и органов местного самоуправления, юридических и физических лиц в пределах, установленных законодательством Донецкой Народной Республики.

1.3. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества проводится в следующих случаях:

1.3.1. Перед принятием в эксплуатацию законченных строительством объектов, в том числе, после проведения реконструкции и капитального ремонта;

1.3.2. Перед проведением государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества;

1.3.3. Перед проведением государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства;

1.3.4. Перед проведением государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, образовавшегося в результате разделения, объединения объекта недвижимого имущества или выделения доли из объекта недвижимого имущества, кроме случаев, когда в результате такого разделения, объединения или выделения доли законченный строительством объект принимался в эксплуатацию;

1.3.5. Перед получением информационной справки о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) для совершения соответствующего нотариального действия, с учетом срока, установленного пунктом 1.7 раздела I настоящего Порядка;

1.3.6. По требованию лиц, определенных пунктом 1.16 раздела I настоящего Порядка.

1.4. Настоящий Порядок действует на всей территории Донецкой Народной Республики для осуществления технической инвентаризации объектов недвижимого имущества всех форм собственности.

1.5. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества проводится отделами технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества управлений юстиции Министерства юстиции Донецкой Народной Республики (далее – отдел технической инвентаризации).

Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества подразделяется на первичную (основную) и текущую.

Первичной технической инвентаризации подлежат все объекты недвижимого имущества, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась.

Текущая техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества отображает изменения, произведенные в объекте недвижимого имущества, либо подтверждает факт отсутствия таковых.

1.6. На основании материалов технической инвентаризации составляются инвентаризационные дела и технические паспорта, которые подписываются исполнителем работ, начальником отдела технической инвентаризации, а также скрепляются печатью отдела технической инвентаризации. Технический паспорт на объект недвижимого имущества изготавливается в единственном экземпляре и выдается заявителю.

1.7. Срок действия результатов проведенной технической инвентаризации объектов недвижимого имущества (технического паспорта) для получения информации о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) для совершения соответствующего нотариального действия составляет один год с момента ее проведения. Для иных случаев срок действия результатов проведенной технической инвентаризации (технического паспорта) не ограничен.

1.8. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества проводится в срок, не превышающий 45 календарных дней, кроме случаев, требующих заключения соответствующего договора, предусмотренного абзацем третьим данного пункта.

Срок проведения технической инвентаризации может быть сокращен в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

В зависимости от объемов работ и площади объекта недвижимого имущества, срок проведения технической инвентаризации определяется условиями заключенного соответствующего договора.

1.9. Размер и порядок оплаты работ (услуг) по технической инвентаризации, а также категории лиц, освобожденных от уплаты государственной пошлины и внесения платы за услуги (работы) определяются законодательством Донецкой Народной Республики.

1.10. Инвентаризационное дело формируется и ведется на каждый объект недвижимого имущества за все время его существования и хранится в соответствующем отделе технической инвентаризации по месту нахождения такого объекта.

1.11. Документы, находящиеся в инвентаризационном деле, не подлежат изъятию или разукрупнению, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Донецкой Народной Республики. Истребование документов из инвентаризационных дел может осуществляться на основании судебного решения и по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Донецкой Народной Республики. Если документы, содержащиеся в инвентаризационном деле, являются вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка

осуществляется в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики. При выемке или ином разукomплектовании инвентаризационных дел отделом технической инвентаризации в обязательном порядке делаются копии документов, изымаемых из инвентаризационного дела, которые нумеруются, прошиваются и заверяются печатью отдела технической инвентаризации.

1.12. Государственному исполнителю, на основании запроса утвержденной формы, из материалов инвентаризационного архивного дела могут быть предоставлены копии поэтажного плана, экспликации помещений, схематического плана земельного участка объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности лицу, являющемуся должником в исполнительном производстве. Кроме документов, предусмотренных настоящим Порядком, заявитель предоставляет копию постановления об открытии исполнительного производства.

1.13. В случае утери технического паспорта на объект недвижимого имущества, выданного органами технической инвентаризации Донецкой Народной Республики, заявитель имеет право обратиться в отдел технической инвентаризации за изготовлением копии технического паспорта по материалам архивного инвентаризационного дела на момент проведения последней технической инвентаризации объекта недвижимого имущества.

1.14. Все материалы технической инвентаризации являются собственностью государства в лице Министерства юстиции Донецкой Народной Республики.

1.15. Информация относительно материалов технической инвентаризации предоставляется на основании запроса установленной формы.

Информация предоставляется на запросы государственных органов (их должностных лиц) в связи с выполнением полномочий, возложенных на них в соответствии с действующим законодательством, а также лиц и органов, указанных в подпунктах 1.16.1 – 1.16.5 пункта 1.16 раздела I настоящего Порядка.

Запросы подаются отдельно по каждому объекту недвижимого имущества.

Запросы принимаются в порядке очередности их поступления путем регистрации в журнале запросов.

1.16. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества осуществляется по инициативе заявителя или его уполномоченного лица. Заявление о проведении технической инвентаризации объекта недвижимого имущества, изготовлении технической документации (далее – заявление) (приложение к настоящему Порядку) подается:

1.16.1. Собственником имущества (уполномоченным им лицом), ответственным квартиросъемщиком (уполномоченным им лицом);

1.16.2. Лицом, уполномоченным на подачу заявления, избранным в установленном законодательством порядке решением общего собрания собственников (от имени собственников помещений в многоквартирном доме);

1.16.3. Наследником или уполномоченным им лицом;

1.16.4. Взыскателем в исполнительном производстве или государственным исполнителем;

1.16.5. Органом (учреждением, предприятием, организацией балансодержателя), уполномоченным в установленном порядке управлять недвижимым имуществом государственной собственности, бесхозным недвижимым имуществом (для технической инвентаризации объектов недвижимого имущества государственной собственности, бесхозного недвижимого имущества);

1.16.6. Органом (учреждением, предприятием, организацией балансодержателя), уполномоченным в установленном порядке управлять недвижимым имуществом муниципальной собственности (для технической инвентаризации объектов недвижимого имущества муниципальной собственности);

1.16.7. По инициативе суда, заинтересованным лицом на основании соответствующего определения суда. При этом техническая инвентаризация проводится в соответствии с требованиями настоящего Порядка.

1.17. Заявления подаются отдельно по каждому объекту недвижимого имущества.

1.18. Заявления принимаются в порядке очередности их поступления путем регистрации в журнале регистрации заявлений.

1.19. При подаче заявления, указанного в пункте 1.17 раздела I настоящего Порядка, для проведения технической инвентаризации заявителем подаются следующие документы:

1.19.1. Физическим лицом – документ, удостоверяющий его личность, а именно: паспорт гражданина или документ его заменяющий, удостоверение на постоянное проживание на территории Донецкой Народной Республики, национальный, дипломатический или служебный паспорт иностранного гражданина или документ, его заменяющий, регистрационный номер учетной

карточки налогоплательщика, документ, подтверждающий вещные права на недвижимое имущество, технический паспорт на объект недвижимого имущества (при наличии), документ, предоставляющий право на выполнение строительных работ (при наличии), проектную документацию (при наличии), документ, подтверждающий полномочия лица (для уполномоченного лица). Документом, удостоверяющим личность гражданина, не достигшего соответствующего возраста для получения паспорта, является свидетельство о рождении.

Наследники или их представители при подаче заявления для проведения технической инвентаризации кроме документов, указанных в абзаце первом настоящего подпункта, предоставляют оригинал запроса нотариуса.

1.19.2. Юридическим лицом – свидетельство о государственной регистрации юридического лица, удостоверяющее его государственную регистрацию в Донецкой Народной Республике, учредительные документы, документ, подтверждающий вещные права на недвижимое имущество, технический паспорт на объект недвижимого имущества (при наличии), документ, предоставляющий право на выполнение строительных работ (при наличии), проектную документацию (при наличии), документ, подтверждающий полномочия уполномоченного лица, документ, удостоверяющий личность уполномоченного лица.

1.19.3. Взыскателем, определенным постановлением об открытии исполнительного производства – документ, удостоверяющий личность, регистрационный номер учетной карточки налогоплательщика, постановление об открытии исполнительного производства, запрос государственного исполнителя, информационная справка о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях), документ, подтверждающий полномочия лица (для уполномоченного лица). К заявлению взыскатель прикладывает копию постановления об открытии исполнительного производства, заверенную в установленном порядке.

1.19.4. Для проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества государственной либо муниципальной собственности, заявитель обязан предъявить документ, подтверждающий право государственной или муниципальной собственности, право оперативного управления или хозяйственного ведения.

1.19.5. Для проведения технической инвентаризации объектов бесхозяйного недвижимого имущества, заявитель обязан предъявить документ, подтверждающий постановку на учет бесхозяйного недвижимого имущества, выписку из протокола заседания уполномоченного органа по вопросам государственного управления бесхозяйным недвижимым



имуществом и документ, подтверждающий право государственного управления бесхозным недвижимым имуществом, а также другие документы, предусмотренные настоящим Порядком.

1.19.6. В случае утраты (порчи или повреждения) документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимого имущества, для его восстановления в судебном порядке, заявитель имеет право обратиться за проведением технической инвентаризации на основании информационной справки о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях), выданной органом государственной регистрации вещных прав Донецкой Народной Республики.

1.19.7. Заявитель, кроме документов, предусмотренных пунктами 1.17, 1.19 раздела I настоящего Порядка, для проведения технической инвентаризации предоставляет их копии в одном экземпляре.

1.20. В случае если нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики предусмотрена оплата государственной (республиканской) пошлины и (или) иных платежей за подачу заявления о проведении технической инвентаризации, заявителю необходимо предоставить платежный документ (квитанцию, платежное поручение и другое) с отметкой банка или документ, подтверждающий освобождение от уплаты такого платежа.

1.21. Техническая инвентаризация объектов бесхозного и выморочного недвижимого имущества, объектов недвижимого имущества, в отношении которых введена временная государственная администрация, а также самовольно построенных или тех, которые строятся на земельном участке, не отведенном для этих целей, может осуществляться по инициативе соответствующих органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, временного администратора, уполномоченных управлять таким недвижимым имуществом или в порядке контроля за рациональным использованием земель соответствующей административно-территориальной единицы.

1.22. Техническая инвентаризация может осуществляться по обращению органов местного самоуправления при рассмотрении дел по жалобам физических или юридических лиц о нарушении владельцем (держателем) объекта недвижимого имущества требований законодательства в сфере градостроительной деятельности, при условии обеспечения органами местного самоуправления доступа к объектам инвентаризации.

1.23. Полномочия представителя органа исполнительной власти, органа местного самоуправления или юридического лица подтверждаются

доверенностью, составленной на бланке данного органа или юридического лица и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа или юридического лица, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением не требуется.

## **II. Объекты, подлежащие технической инвентаризации**

2.1. Технической инвентаризации подлежат:

2.1.1. Многоквартирные жилые дома, общежития;

2.1.2. Одноквартирные (усадебные) жилые дома;

2.1.3. Многофункциональные здания и комплексы;

2.1.4. Здания и сооружения общественного и производственного назначения, а также инженерные сети, элементы благоустройства и т.п., являющиеся составной частью основного объекта;

2.1.5. Хозяйственные постройки (летние кухни, гаражи, мастерские, сараи, хлева, теплицы, погреба, котельные, бойлерные, трансформаторные подстанции, уборные, навесы, мусоросборники и т.п.);

2.1.6. Хозяйственные сооружения (ограждения, ворота, калитки, замощения, колодцы, выгребные ямы и т.п.);

2.1.7. Садовые и дачные дома, гаражи (не относящиеся к хозяйственным постройкам): многоэтажные, подземные, одноэтажные блочные);

2.1.8. Защитные сооружения гражданской защиты (гражданской обороны) (далее — защитные сооружения).

2.2. Действие настоящего Порядка не распространяется на проведение инвентаризации земельных участков, зеленых насаждений, инженерных сетей, специфических линейных объектов (железные дороги, пути и мосты (путепроводы), гидротехнические сооружения, линии электропередач, взлетно-посадочные полосы, шахтные поля и стволы (горные выработки и т.п.) без наличия зданий основного назначения, технологического оборудования.

2.3. Многоквартирный жилой дом (жилой дом, в состав которого входит более одной квартиры) может быть блокированного, секционного, коридорного, галерейного или террасного типа.

2.4. Согласно пункту 2.18 ДБН В.1.17-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», жилые здания классифицируют как:

2.4.1. Малоэтажные (высотой до 9 м, обычно до 3-х этажей включительно);

2.4.2. Многоэтажные (высотой от 9 м до 26,5 м, обычно до 9-ти этажей включительно);

2.4.3. Повышенной этажности (высотой от 26,5 м до 47 м, обычно до 16-ти этажей включительно);

2.4.4. Высотные (высотой более 47 м, обычно более 16-ти этажей).

2.5. Технической инвентаризации подлежат как квартирные жилые дома и общежития в целом, так и их основные элементы:

2.5.1. Секции;

2.5.2. Этажи (надземные, цокольные, подвальные, технические, мансардные);

2.5.3. Лестнично-лифтовые узлы;

2.5.4. Квартиры (группы квартир);

2.5.5. Квартиры в многоквартирных (усадебных) жилых домах;

2.5.6. Комнаты, жилые ячейки, секции в общежитиях.

2.6. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи (включая мансардный), в том числе технические и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

2.7. При различном количестве этажей в разных частях здания, а также в случае размещения дома на земельном участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается количество этажей, этажность определяется отдельно для каждой части дома (например, 5-7-9-этажный). Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

2.8. Одноквартирный (усадебный) жилой дом состоит из жилых и вспомогательных (нежилых) помещений. Характерными вспомогательными

помещениями домов являются: прихожая, кухня, коридор, веранда, санузел, кладовка, помещение для автономной системы отопления, прачечная и т.п.

2.9. На приусадебных участках, кроме жилых домов, размещаются хозяйственные постройки (летние кухни, гаражи, мастерские, сараи, хлева, теплицы, погреба, котельные, бойлерные, уборные, навесы, мусоросборники и т.п.) и хозяйственные сооружения (ограждения, ворота, калитки, замощения, колодцы, выгребные ямы и т.п.).

2.10. Пристройкой (к жилому дому) является часть дома, расположенная вне контура его капитальных наружных стен и имеющая с основной частью дома одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки имеют внутреннее сообщение с основными частями домов. К ним относятся: пристроенные жилые комнаты и вспомогательные помещения (тамбуры, веранды, кухни, кладовые, ваннные комнаты, санузлы и т.д.).

2.11. К основным группам зданий и сооружений общественного назначения, в соответствии с ДБН В 2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», относятся:

2.11.1. Здания дошкольных учебных заведений:  
дошкольные учебные заведения общеразвивающего и компенсирующего типа (специальные и санаторные);  
дома ребенка и дошкольные детские дома;  
дошкольные учебные заведения, объединенные с общеобразовательной школой I и I — II ступеней.

2.11.2. Здания учебных заведений:  
общеобразовательные и специализированные школы I, I — II и I — III ступеней;  
общеобразовательные, специальные и санаторные школы-интернаты;  
межшкольные учебно-воспитательные комбинаты;  
внешкольные учреждения;  
профессионально-технические учебные заведения;  
высшие учебные заведения;  
институты повышения квалификации специалистов.

2.11.3. Здания и сооружения для здравоохранения и отдыха:  
лечебно-профилактические учреждения;  
санитарно-профилактические учреждения;  
учреждения судебно-медицинской экспертизы;  
аптечные учреждения;  
санатории и санатории-профилактории;  
учреждения отдыха и туризма;

гостиницы, мотели, кемпинги и другие заведения временного размещения (проживания).

2.11.4. Здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные:

открытые физкультурно-спортивные сооружения;  
здания и крытые сооружения;  
физкультурно-спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы;

2.11.5. Здания культурно-зрелищных, досуговых и культовых учреждений:

библиотеки;  
музеи и выставки;  
дома досуга (клубы, центры культуры и досуга и др.);  
зрелищные здания (театры, концертные залы, кинотеатры, цирки и др.);  
культовые здания, сооружения и комплексы.

2.11.6. Здания предприятий торговли и общественного питания:

здания для предприятий розничной торговли;  
здания для предприятий общественного питания (за исключением зданий и помещений общественного питания, относящихся к вспомогательным зданиям и помещениям промышленных предприятий).

2.11.7. Здания предприятий бытового обслуживания:

комплексные предприятия бытового обслуживания;  
бани, банно-оздоровительные комплексы;  
химчистки и прачечные.

2.11.8. Учреждения социальной защиты населения:

территориальные центры социального обслуживания, дома ночного пребывания, центры реинтеграции, социальной адаптации, социальные гостиницы;  
дома-интернаты общего и специального типов;  
центры занятости населения.

2.11.9. Здания для научно-исследовательских учреждений, проектных и общественных организаций, органов управления:

здания для научно-исследовательских институтов (за исключением крупных специальных сооружений);  
здания для проектных и конструкторских организаций;  
здания информационных центров;  
здания для органов управления;  
здания для общественных организаций;  
здания для кредитования, страхования и коммерческого назначения;

банки и банковские хранилища;  
здания для архивов.

2.11.10. Здания для транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения:

вокзалы всех видов транспорта;

конторы для обслуживания пассажиров и транспортные агентства, кассовые павильоны.

2.11.11. Здания для коммунального хозяйства (кроме производственных, складских и транспортных зданий и сооружений):

дома общественных обрядов, ритуальных услуг, крематории;

жилищно-эксплуатационные учреждения;

общественные туалеты.

2.12. Многофункциональные здания и комплексы включают помещения различного назначения. Основными считаются здания, определяющие назначение использования земельных участков, на которых они размещены. Основными могут быть жилые и общественные здания — жилой дом, школа, больница, магазин и т.д. На одном земельном участке могут быть расположены несколько основных зданий, различных по назначению.

2.13. Основными помещениями общественных зданий и сооружений (далее — зданий) являются помещения, которые определяют их функциональное назначение. Вспомогательными помещениями являются помещения, которые выполняют функции вспомогательного (второстепенного) значения в общественных зданиях. Наиболее характерные из них: вестибюли, коридоры, холлы, гардеробы, туалеты, кладовые и т.п. В состав помещений общественных зданий входят помещения другого назначения: столовые, буфеты, библиотеки, киоски, которые относятся к помещениям соответствующего типа общественных зданий.

2.14. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые дома (на первом, втором, третьем и цокольном этажах жилых зданий), в которых размещаются административные помещения, помещения для магазинов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи, банков, магазинов и киосков, юридических консультаций и нотариальных контор, отделов записи актов гражданского состояния, филиалов библиотек, выставочных залов, жилищно-эксплуатационных организаций, физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещений для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа). В подвальном, цокольном и на первом этажах жилых зданий допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных гаражей для

одноквартирных жилых зданий и стоянок для машин и мотоциклов, принадлежащих жильцам многоквартирных жилых домов.

2.15. Хозяйственными постройками являются строения и сооружения нежилого назначения, размещаемые на земельных участках жилых и общественных зданий и предназначенные для обслуживания зданий и земельного участка (котельные, бойлерные, трансформаторные подстанции, гаражи, бани, сараи, мусоросборники, постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря, сельскохозяйственной продукции, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, и т.п.).

2.16. Хозяйственные сооружения: колодцы, помойные и компостные ямы, мусоросборники, заборы, ворота, калитки, замощения и другие сооружения, расположенные на индивидуальном (приусадебном) земельном участке.

2.17. В пределах одного поселения или района могут предусматриваться смешанные типы использования земельных участков: для отдыха, ведения садоводства и огородничества и т.д. со строительством как дачных, так и садовых домов.

2.18. На участках садовых (дачных) домов могут быть размещены также хозяйственные постройки (в том числе для содержания домашней птицы, кроликов и т.д.).

2.19. Основные типы гаражей: одноэтажные (блочные), многоэтажные и подземные гаражи-стоянки. К основным помещениям относятся помещения для стоянки автомашин, к вспомогательным — мастерские, раздевалки, смотровые ямы, для хранения запчастей и т. п.

2.20. Защитные сооружения предназначены для защиты населения от поражающих факторов современных средств поражения (боеприпасов оружия массового поражения, обычных средств поражения), а также от вторичных факторов, возникающих при разрушении (повреждении) потенциально опасных объектов. Эти сооружения в зависимости от защитных свойств подразделяются на убежища и противорадиационные укрытия в соответствии с ДБН 2.2.5-97 «Здания и сооружения. Защитные сооружения гражданской обороны», ДБН 3.1-9-2000 «Управление, организация и технология. Принятие в эксплуатацию завершенных строительством защитных сооружений гражданской обороны и их содержание».

### **III. Организация и порядок выполнения работ (оказания услуг)**

3.1. Технической инвентаризации подлежат объекты всех форм собственности (в том числе, собственник которых неизвестен), расположенные на земельных участках (по отдельным почтовым/строительным адресам), независимо от наличия разрешительных документов на их строительство или без таких документов.

Для проведения технической инвентаризации заявитель обязан предоставить доступ во все помещения обследуемого объекта недвижимого имущества.

В случае проведения технической инвентаризации в рамках исполнительного производства доступ в помещение объекта недвижимого имущества для его обследования на основании постановления об открытии исполнительного производства обеспечивает государственный исполнитель.

3.2. В проведении технической инвентаризации может быть отказано в следующих случаях:

- при непредоставлении заявителем в полном объеме документов и их копий в соответствии с требованиями настоящего Порядка;

- при отсутствии доступа специалисту для проведения мероприятий по технической инвентаризации (в случае отсутствия в течение 7 календарных дней сообщения от заявителя о повторном доступе на объект недвижимого имущества);

- при отсутствии полного доступа специалисту во все помещения объекта недвижимого имущества для проведения обмеров обследуемого объекта недвижимого имущества;

- при наличии обстоятельств, создающих или имеющих вероятность угрозы жизни и здоровью должностного лица (сотрудника) отдела технической инвентаризации при обследовании объекта недвижимого имущества;

- недостоверности сведений в документах (их копиях), представленных для проведения технической инвентаризации;

- при наличии информации о судебном рассмотрении дела относительно права собственности на объект недвижимого имущества, подлежащий технической инвентаризации, до принятия соответствующего решения, кроме случаев проведения такой инвентаризации по инициативе суда.

Мотивированный отказ в проведении технической инвентаризации оформляется на официальном бланке отдела технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества за подписью его руководителя.

3.3. При инвентаризации обследуются основные конструктивные элементы зданий: фундаменты, стены, перегородки, надподвальные, межэтажные и чердачные перекрытия, полы, окна, двери, кровля, внутренние и внешние отделки, системы отопления и вентиляции, водопроводно-



канализационное оборудование, газовое и электрооборудование, лифты, мусоропроводы и т.п.

3.4. Физический износ зданий (отдельных элементов) определяется в процессе его обследования и оценки технического состояния конструкций с учетом качества выполнения строительных работ, атмосферного влияния, эксплуатационных и других факторов. В заполненной результатами обследования таблице и в техническом описании (характеристике) или описании конструктивных элементов указывается должность, фамилия, инициалы сотрудника отдела технической инвентаризации, который непосредственно проводил обследование и оценку технического состояния конструкций.

3.5. Обследование объекта недвижимого имущества (установление технических характеристик объекта) осуществляется в присутствии заявителя (заявителей) или уполномоченного им (ими) физического лица.

В рамках исполнительного производства, обследование объекта недвижимого имущества сотрудником отдела технической инвентаризации осуществляется в присутствии государственного исполнителя.

По окончании проведения обследования, его результаты фиксируются (отражаются) в абрисе и эскизе на объект недвижимого имущества и подписываются сотрудником отдела технической инвентаризации и заявителем синими чернилами. В рамках исполнительного производства абрис и эскиз на объект недвижимого имущества подписывается исполнителем работ и присутствующим государственным исполнителем.

По желанию заявителя (проставление соответствующей отметки в заявлении на проведение технической инвентаризации объектов), определяется инвентаризационная стоимость объектов.

3.6. Определение инвентаризационной стоимости объектов предусматривает установление:

3.6.1. площадей и объемов основных зданий, вспомогательных зданий и сооружений;

3.6.2. единиц измерения (цена одного кубометра или одного квадратного метра дома, квартиры, комнаты, жилого блока, секции в общежитиях, других помещений) по таблицам сборников с соответствующими поправками;

3.6.3. строительной и инвентаризационной стоимости зданий, включая пристройки, подвалы (цокольные этажи, погреба под домами), а также хозяйственные строения и сооружения.

3.7. Работы по технической инвентаризации выполняются в следующей последовательности:

- изучение документов, касающихся инвентаризации;
- выполнение обследования, обмеров;
- составление схематических чертежей земельных участков, домов, вспомогательных зданий, сооружений, и других обследованных объектов.

3.8. При проведении первичной технической инвентаризации на каждый объект (в том числе на защитные сооружения) формируется отдельное инвентаризационное дело, вводится литерование и нумерация объектов, вспомогательных зданий и сооружений. При проведении текущей технической инвентаризации, ее материалы подшиваются в архивное инвентаризационное дело.

3.9. На жилые дома, запроектированные, построенные (реконструированные) согласно нормам СНиП 2.08.01-89, требования Государственных строительных норм (далее – ДБН В.2.2-15-2005) не распространяются.

3.10. В процессе обследования и оценки технического состояния зданий следует руководствоваться Единым классификатором жилых домов в зависимости от качества жилья и имеющегося инженерного оборудования, утвержденным приказом Государственного комитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины от 30 сентября 1998 № 215 (далее – классификатор), по их классности.

3.11. Класс домов и характеристика по основным признакам домов:

3.11.1. I класс — особо капитальные дома (срок службы 150 лет) с каменными или кирпичными стенами (толщина 2,5 — 3,5 кирпича), с железобетонным или металлическим каркасом, с железобетонным перекрытием высотой помещений от пола до потолка 3,0 м. и выше, с полным составом инженерного оборудования, у которых срок эксплуатации не превышает 50% срока службы или выполнен капитальный ремонт.

3.11.2. II класс — капитальные дома (срок службы 125 лет) с кирпичными стенами (толщина 1,5 — 2,5 кирпича), с железобетонным перекрытием высотой помещений от пола до потолка 2,7 — 3,0 м., с полным составом инженерного оборудования, в которых срок эксплуатации не превышает 50% срока службы или выполнен капитальный ремонт.

3.11.3. III класс — дома крупнопанельные, крупноблочные и из местных строительных материалов (кирпич, мелкие блоки из природного или искусственного камня и т.п.) (срок службы 100 лет), с железобетонным сборным или монолитным перекрытием высотой помещений от пола до

потолка 2,5 — 2,7 м., с полным составом инженерного оборудования, у которых срок эксплуатации не превышает 50% срока службы.

3.11.4. IV класс — дома крупнопанельные, крупноблочные и из местных мелкоштучных строительных материалов (кирпич, мелкие блоки из природного и искусственного камня и т.п.) (срок службы 100 лет), с железобетонным или деревянным перекрытием высотой помещений от пола до потолка 2,5 м, у которых срок эксплуатации превышает 50% срока службы.

3.11.5. V класс — дома со стенами из монолитного шлакобетона, шлакоблоков, ракушечника и других мелкоштучных изделий из местного сырья (срок службы 70 лет), с железобетонным или деревянным перекрытием высотой помещений от пола до потолка 2,5 м.

3.11.6. VI класс — дома со стенами облегченной конструкции — сборно-щитовые, каркасно-засыпные, каркасно-камышитовые, глинобитные, деревянные и другие, срок службы которых 30 — 50 лет.

3.12. Классификация распространяется на квартирные и усадебные жилые дома, включая квартирные дома для престарелых и семей с инвалидами, и общежития, в основу которых положены капитальность основных конструкций, срок службы зданий и фактический срок эксплуатации, высота помещений и степень обеспечения инженерным оборудованием.

3.13. Жилые дома, срок эксплуатации которых превышает 50% срока службы, и в которых не проведен их капитальный ремонт, понижаются на один класс.

3.14. Жилые дома, по основным показателям относящиеся к I-му и II-му классам и имеющие деревянные перекрытия, понижаются на один класс.

3.15. Жилые дома, в которых инженерное оборудование имеется не в полном составе, понижаются на один класс.

3.16. Этажность домов зависит от функционального назначения здания и основных несущих конструкций и по классификатору не определяется.

3.17. Обмеру подлежат дома, квартиры (комнаты, жилые блоки, секции в общежитиях), хозяйственные здания и сооружения, предусмотренные в разделе II настоящего Порядка.

3.18. Здания временного характера (навесы, палатки, киоски, накрытия, летние души, теплицы, покрытые полиэтиленовой пленкой и т.п.) обмеряются и включаются в материалы инвентаризации. Это здания сборно-разборные, без фундамента, из недолговечного материала, сезонного использования (без утепления основных ограждающих конструкций).

3.19. Каждое здание или пристройка подлежит обмеру по своему периметру на уровне цоколя для подсчета застроенной площади и выше цоколя по поверхности стен дома снятием всех необходимых размеров для подсчета площади дома и пристроек.

3.20. При обмере объекта по периметру, учитываются отдельные его части (архитектурные детали, рельефная кладка стен и т.п.).

3.21. Округления линейных промеров выполняются с точностью до 1 см.

3.22. Внешний обмер дома производится выше цоколя, на уровне оконных проемов с точностью до 1 см.

3.23. Конечным пунктом обмера линии (стены) считается угол дома (пристройка, тамбур, веранда и прочее) или излом горизонтальной линии стены.

3.24. Выступающие части стены здания (пилястры, раскрепления) толщиной менее 10 см и шириной менее 1 м не измеряются и в эскиз не вносятся. Прочие выступы в домах измеряются, вносятся в эскиз и учитываются в общей кубатуре объекта. После окончания работ по обмеру объекта следует осуществить проверку соответствия данных наружных и внутренних размеров здания.

3.25. Для проверки соответствия подсчитывается сумма размеров помещений, толщины стен и перегородок. При правильно выполненных обмерах, внешний размер и сумма внутренних размеров (с учетом толщины стен) должны быть равны.

3.26. В случае их несоответствия рассчитывается допустимая неувязка (расхождение) по формуле  $N_d = \pm 0.75 K$ , где  $N_d$  — неувязка допустимая,  $K$  — количество внутренних размеров, толщина стен и перегородок; 0.75 — коэффициент неувязки.

3.27. Фактическая неувязка определяется по формуле  $N_f = L_z - L_v$ , где  $N_f$  — неувязка фактическая;  $L_z$  — внешний размер стены дома;  $L_v$  — сумма внутренних размеров с учетом толщины стен и перегородок. Фактическая неувязка не должна превышать допустимую.

3.28. В процессе обмера зданий не прямоугольной формы (в плане) выполняются дополнительные диагональные замеры в трех помещениях первого этажа, где обнаружена не прямоугольность, по возможности выполняются измерительные засечки снаружи дома.

3.29. При необходимости в больших помещениях выполняется замер диагоналей.

3.30. Во время обмера деревянных домов, углы которых имеют сруб «в чашу» и выпущенные наружу концы бревен, выпуски из длины и ширины необходимо вычитать.

3.31. Начальный пункт обмера объектов обозначается в эскизе нулем.

3.32. Обмер помещений следует осуществлять от облицованных поверхностей стен и перегородок.

3.33. При обмере дома, необходимо определять толщину стен и перегородок. Толщина стен и перегородок, не имеющих проемов, определяется следующим образом: от внешнего размера стены между смежными проемами (чаще оконными) вычитают два внутренних размера, взятые от оси проема до стены (перегородки), толщину которой нужно определить.

3.34. Круглые печи и колонны обмеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности, на эскизе указываются их диаметры.

3.35. В процессе обмера многоэтажных зданий с окнами одинаковой ширины, расположенными по одной вертикальной оси, снятие размеров относительно размещения окон осуществляется только на первом этаже. Окна, расположенные не по одной оси, или окна различных размеров измеряются (привязываются) на каждом этаже здания (с внутренней стороны помещения).

3.36. Для зданий, построенных по проектам, проводятся обмеры подвала, технического, цокольного, первого и последующих этажей, если в них установлено несоответствие аналогичным (предварительно измеренным) помещениям типового этажа.

3.37. Внутренний обмер помещений осуществляется (с точностью до 1 см) по всему периметру по размерам, измеряемым между облицованными поверхностями стен и перегородок на высоте 1,10 — 1,30 м от уровня пола (без учета плинтусов), с одновременным обмером дверей, печей, выступов и других элементов с соблюдением следующих обязательных правил:

3.37.1. Дверные и оконные проемы измеряют в свету (за завесами);

3.37.2. Обмер печей осуществляют по их горизонтальному сечению;

3.37.3. Во время обмера лестничных клеток, кроме самого помещения, обмеряют площадки и в эскизе указывают количество ступенек и направление подъема маршей;

3.37.4. Санитарно-техническое оборудование — водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки не обмеряют, а лишь «привязывают» их размещение на эскизе для последующего нанесения условными обозначениями на план;

3.37.5. Все уступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниш и т.п., размером более 10 см, подлежат обмеру и нанесению на эскиз;

3.37.6. В помещениях зданий производственного назначения обмеряют фундаменты под оборудование или места расположения оборудования со скрытыми в полах фундаментами.

3.38. Выполнение обследования и обмеров защитного сооружения осуществляется в соответствии с требованиями настоящего Порядка.

3.39. Осуществляются обмеры вентиляционных шахт и воздухозабора (при условии возможности доступа к ним), а также защищенных входов и выходов (въездов). В случае невозможности осуществления их обмеров эти элементы наносятся на план объекта схематично.

3.40. Имеющиеся основные элементы инженерно-технического и специального оборудования защитного сооружения наносятся на план с помощью условных обозначений, в соответствии с предоставленным заявителем Актом комплексной проверки защитного сооружения.

3.41. Акт, указанный в пункте 3.40 раздела III настоящего Порядка, приобщается к материалам инвентаризационного дела защитного сооружения.

3.42. Для принятия в эксплуатацию законченного строительством объекта, кроме технического паспорта, по желанию заявителя, выдается заключение о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

3.43. Обнаруженные в установленном порядке самовольно построенные дома, здания или пристройки к ним, хозяйственные постройки (пристройки), торговые, хозяйственные киоски и павильоны, металлические гаражи подлежат технической инвентаризации с включением их в плановые и другие материалы. В случае самовольного строительства на оригиналах инвентаризационного дела, технического паспорта и копиях плановых материалов, которые выдают заявителям, на свободном от записей месте, с лицевой стороны ставятся штампы установленного образца.

3.44. Во время проведения технической инвентаризации законченного строительством объекта, возведенного на основании разрешения о предоставлении в собственность или пользование земельным участком и не принятого в эксплуатацию, необходимо провести сверку плана дома и плана участка с утвержденным проектом и планом земельного участка.

3.45. В случае выявления расхождений на оригиналах и копиях инвентаризационных планов на свободном месте с лицевой стороны следует указывать данные расхождения.

3.46. При выявлении объектов, которые в соответствии с настоящим Порядком считаются объектами самовольного строительства, отдел технической инвентаризации обязан уведомить об этом орган исполнительной власти, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль.

3.47. Уведомление о выявлении самовольного строительства заполняется лицами, которые проводят техническую инвентаризацию, подписывается ответственными должностными лицами отдела технической инвентаризации. Журнал учета выявленных случаев самовольного строительства и отклонений от утвержденных проектов ведется по утвержденной форме.

3.48. После получения отделом технической инвентаризации информации о принятии в эксплуатацию объекта строительства (реконструированного, перепланированного объекта), в ранее проставленный штамп о самовольном строительстве вносится отметка «погашено» с записью номера и даты документа, подтверждающего принятие объекта в эксплуатацию.

3.49. Указанные записи в технических паспортах скрепляются подписью начальника отдела технической инвентаризации и печатью.

3.50. Наличие самовольного строительства не является препятствием для выдачи изготовленных материалов заявителю.

### 3.51. Не относится к самовольному строительству:

#### 3.51.1. Для домов усадебного типа, дачных и садовых домов:

возведение на земельном участке временных зданий и сооружений (независимо от наличия фундамента), навесов, беседок, палаток, накрытий, лестниц, эстакад, летних душевых, теплиц, скважин, колодцев, люфт-клозетов, туалетов, выгребных ям, замощений, заборов, открытых бассейнов и бассейнов с покрытием облегченной конструкции, погребов, входов в погреба, подпорных стен, ворот, калиток, прямиков, веранд, тамбуров, террас, крылец, сараев;

переоборудование хозяйственных построек в пристройку к жилому дому общей площадью не более 30 кв.м.;

перестановка санитарно-технического оборудования и изменение назначения помещений;

объединение помещений кухни и жилой комнаты в единую кухню-столовую;

устройство мансардных помещений в пределах пространства чердаков дома (при общей долевой собственности с согласия всех совладельцев);

устройство или закрытие дверных (оконных) проемов, увеличение или уменьшение жилой или вспомогательной площади за счет демонтажа или устройства перегородок, кладовых, утепления и отделки стен;

увеличение или уменьшение площади за счет демонтажа печей и каминов;

остекление балконов, лоджий, веранд, террас, кроме домов, которые являются памятниками архитектуры;

замена материала стен домов, хозяйственных зданий без увеличения размера фундамента и этажности;

изменение назначения хозяйственных строений;

индивидуальные (усадебные) жилые дома, садовые, дачные дома, хозяйственные (приусадебные) строения и сооружения, пристройки к ним, построенные (реконструированные) до 5 августа 1992 года;

снос хозяйственных построек и сооружений.

#### 3.51.2. Для квартир многоквартирных жилых домов, общежитий:

перепланировки, связанные с увеличением и уменьшением жилой или вспомогательной площади вследствие демонтажа или устройства перегородок за счет площадей коридоров и вспомогательных помещений без нарушения капитальных несущих стен, несущих конструкций;

устройство или закрытие дверных (оконных) проемов во внутренних некапитальных стенах;

устройство перегородок в подсобных помещениях;

демонтаж или устройство шкафов, антресолей, кладовых;

уменьшение площадей за счет утепления, отделки стен;

перестановка инженерного и сантехнического оборудования в пределах предназначенных помещений;



остекление балконов и лоджий, кроме домов, которые являются памятниками архитектуры;

устройство проема между помещениями кухни с электрической плитой и жилой комнаты без нарушения капитальных несущих стен, несущих конструкций;

увеличение площади совмещенного санузла за счет объединения ванной комнаты с санузлом;

увеличение площади совмещенного санузла за счет коридора или других подсобных помещений (без переноса санитарно-технических приборов в часть новообразованного помещения, ранее используемого как вспомогательное);

увеличение или уменьшение площади за счет демонтажа печей и каминов (без перекрытия вентиляционных шахт, дымоходов);

объединение лоджий с помещениями путем демонтажа ограждающих конструкций (окон, дверей) без нарушения капитальных несущих стен, несущих конструкций;

возведенные до 05 августа 1992 года многоквартирные одноэтажные жилые дома, хозяйственные (приусадебные) здания и сооружения, пристройки к ним.

### 3.51.3. Для общественных и производственных зданий (помещений):

перепланировки, связанные с изменением общей, основной и вспомогательной площади за счет демонтажа и устройства перегородок (без нарушения несущих конструкций);

увеличение или уменьшение площади за счет демонтажа или устройства перегородок (без нарушения несущих стен, несущих конструкций), кладовых, утепление и отделка стен;

увеличение или уменьшение площади за счет демонтажа печей и каминов (без перекрытия вентиляционных шахт, дымоходов);

возведение на земельном участке временных хозяйственных зданий и сооружений (без наличия фундамента), навесов, беседок, тамбуров, террас, веранд, палаток, накрытия, лестниц, эстакад, летних душевых, теплиц, скважин, колодцев, люфт-клозетов, туалетов, выгребных ям, замощений, заборов, ворот, калиток, открытых бассейнов и с покрытием облегченной конструкции, погребов, крылец;

изменение назначений непроизводственных помещений;

устройство или закрытие оконных или дверных проемов во внутренних некапитальных стенах;

перестановка оборудования в пределах назначения помещений;

устройство вспомогательных помещений санузлов, душевых, ванных комнат в пределах здания (помещения) без нарушения несущих конструкций;

изменение назначения хозяйственных зданий;

замена материала части стен без увеличения размера фундамента;

остекление балконов и лоджий, кроме зданий, которые являются памятниками архитектуры.

3.52. После выполнения внешнего обмера зданий проводится составление эскиза внутренних помещений. Эскиз составляется на все помещения здания одновременно или его часть, начиная с нанесения наружных и внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем других элементов: дверей, лестниц, арок, ниш, санитарно-технического оборудования и т.п.

3.53. Для облегчения работ по составлению эскизов используются типовые проекты домов. набросок плана выполняется на листе установленного формата.

3.54. В случае, когда эскиз плана объекта сложно разместить на листе установленного формата, разрешается использовать листы большего формата, но непременно кратные формату А4 (210 х 297мм). С левой стороны эскиза необходимо оставить поле шириной 2 — 3 см для подшивки, в заголовке указывается адрес объекта недвижимого имущества.

3.55. Эскиз дома выполняется простым карандашом, безмасштабно. В эскизе чертятся все части здания согласно плану и в ходе обмера указываются их размеры. В тех случаях, когда в эскизе невозможно отразить все части здания и четко записать все размеры, разрешается сбоку на чистом поле листа выполнять сноску с отображением желаемой части плана и проставлением необходимых размеров в большем масштабе.

3.56. Для многоэтажных домов эскиз составляется отдельно на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом, мансардой или мезонином.

3.57. Составление эскизов и планов защитного сооружения осуществляется в соответствии с требованиями настоящего Порядка. Нанесению подлежат все основные и вспомогательные помещения, вентиляционные шахты и воздухозаборы, а также запасные входы и выходы (въезды).

3.58. Все цифры в эскизе указываются перпендикулярно стене здания (сооружения) в двух направлениях: по горизонтали - слева направо, по вертикали - снизу вверх.

3.59. Высота цифр в эскизе для всех записей должна быть одинаковой.

3.60. После окончания работ необходимо проверить соответствие внешних и внутренних размеров здания. Для этого подсчитывается сумма размеров помещений, толщины стен и перегородок.

3.61. Чтобы избежать ошибки, исполнитель обязан провести контроль обмеров наружных и внутренних стен и перегородок (в т.ч. сквозных замеров помещений), после чего исправить показатели на эскизе.

3.62. Планы этажей составляются на основные здания на основании эскизов, выполненных в соответствии с вышеизложенными требованиями. На хозяйственные строения и сооружения поэтажные планы составляются по заявлению заявителя.

3.63. Для зданий, построенных по проектам, изготавливаются копии планов технического, первого, типового этажей и каждого последующего этажа с учетом изменений, если таковые имеются. В данных копиях указывают: линейные размеры, нумерацию квартир (помещений) и комнат, а также площади внутренних помещений.

3.64. Поэтажные планы здания составляются на чертежном листе установленного формата. Наименьший размер формата — А4 (210 x 297 мм).

3.65. При невозможности размещения поэтажного плана здания на листе формата А4, формат увеличивается в соответствии с общепринятыми стандартами ISO 216.

3.66. Поэтажные планы здания размещаются на чертежном листе друг под другом, начиная с подвального этажа.

3.67. Размещать поэтажные планы здания следует симметрично относительно краев чертежного листа. Сторона главного фасада должна быть размещена внизу, параллельно нижнему краю чертежного листа.

3.68. Расстояния между намеченным поэтажным планом здания и краями листа не должно быть меньше 2 — 3 см. Планы этажей составляются в масштабе 1:100; 1:200.

3.69. Накладка поэтажного плана здания выполняется с помощью точно выверенной масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с использованием компьютерных систем автоматизированного проектирования.

3.70. Составление поэтажного плана здания в масштабе 1:100 необходимо осуществлять с точностью до  $\pm 0,5$  мм.

3.71. Согласно эскизу на поэтажный план здания наносят (в указанном масштабе):

3.71.1. Стены и перегородки;

3.71.2. Окна и двери;

3.71.3. Печи, газовые плиты;

3.71.4. Лестницы, крыльца, балконы;

3.71.5. Внутренние выступы стен и перегородок;

3.71.6. Внешние колонны, пилястры и другие детали, которые выступают более 10 см;

3.71.7. Ниши в стенах, за исключением ниш, предназначенных для приборов отопления;

3.71.8. Арки и отдельно расположенные столбы и колонны;

3.71.9. Пряжки, загрузочные люки, лазы подвалов;

3.71.10. Котлы центрального отопления и др.

3.72. Санитарно-техническое и противопожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитазы и т.п.) наносят на план по привязкам эскиза, согласно установленным условным обозначениям.

3.73. Трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа и т.п., а также приборы центрального отопления на поэтажных планах здания не указываются.

3.74. Составление поэтажного плана здания прямоугольной формы осуществляют в такой последовательности:

3.74.1. Накладывают контуры капитальных стен здания и их толщины;

3.74.2. Чертят оконные и дверные проемы в наружных стенах;

3.74.3. Накладывают внутренние несущие стены и перегородки;

3.74.4. Чертят печи, внутренние дверные и оконные проемы и фрамуги;

3.74.5. Чертят другие детали здания и пристроек.

3.75. План подвала под небольшой частью дома можно чертить без нанесения контура всего здания, размещая его на листе напротив соответствующего плана этажа, под которым непосредственно расположен

подвал. При этом необходимо показать ближайшие к подвалу несущие стены (с привязкой).

3.76. Перед вычерчиванием поэтажного плана здания необходимо проверить размеры эскиза арифметически и убедиться, что размеры стен, выполненные снаружи, совпадают с суммой размеров, выполненных внутри здания, с учетом толщины стен. При отсутствии расхождений, намечается фасадная линия и рядом с ней — внутренняя линия стены, исходя из замеров, выполненных в угловых комнатах. После этого последовательно наносятся капитальные стены (с соблюдением диагональных замеров), с учетом контрольных замеров между капитальными стенами, и одновременно проверяется правильность размещения на чертеже.

3.77. Чертежи следует начинать с плана первого этажа здания, оставив место выше плана первого этажа для плана подвального помещения. Конфигурация намеченного здания должна точно соответствовать конфигурации здания в натуре. После вычерчивания внутренних линий капитальных стен чертятся перегородки, проемы, лестницы, отопительные приборы, вентиляционное оборудование и вентиляционные каналы (если они устроены в стенах), ванны, унитазы, раковины, умывальники и т.п. согласно привязкам и установленным условным обозначениям.

3.78. Лестницы, ниши, стенные шкафы, как по размеру, так и по размещению наносятся на план здания в масштабе и согласно с условными обозначениями.

3.79. Перегородки, обшитые с двух сторон, обозначаются двумя линиями; перегородки однослойной конструкции, а также выполненные из щитов обозначают одной линией. Перегородки не на полную высоту помещений обозначаются пунктирной линией.

3.80. После вычерчивания первого этажа здания выполняются чертежи остальных этажей в соответствии с размещением несущих стен первого этажа, который считается контрольным.

3.81. Линейные размеры с эскиза переносятся на планы здания параллельно направлению соответствующих стен и перегородок. Во вспомогательных помещениях размеры наносятся таким образом, чтобы не затемнять чертеж. Закрытые веранды, галереи, тамбуры, коридоры обмеряются внутри и чертятся на планах этажей. Открытые веранды, галереи, балконы обозначаются на плане в виде контура.

3.82. Если стены имеют выступы (обрезы) в профиле, то следует показывать пунктиром проекцию выступов (обрезов) со всеми горизонтальными размерами.

3.83. Все цифры на плане должны иметь одинаковый шрифт и размер, и своей нижней частью быть обращены к нижнему или к правому обрезу чертежного листа (смотря на чертеж), и расположены перпендикулярно линии замера.

3.84. Литерование зданий на планах этажей должно соответствовать литерованию на плане земельного участка; номера помещений обозначаются дробью в центре плана каждого помещения: в числителе указывается номер помещения (квартиры) красным цветом и через тире — номер комнаты черным цветом, в знаменателе указывается площадь комнаты черным цветом (использование цвета, отличного от черного, только при исполнении технического паспорта вручную).

3.85. Коридоры общего пользования, а также межквартирные помещения вспомогательного назначения (общего пользования) нумеруются римскими цифрами черным цветом и в журнале внутренних обмеров указываются их площади на каждом этаже.

3.86. Высота помещений указывается на планах этажей синим цветом (на планах тех помещений, где были выполнены эти замеры) (использование цвета, отличного от черного, только при исполнении технического паспорта вручную). При разной высоте помещений высоту указывают на плане каждого помещения.

3.87. При переменной высоте помещений замеры высот выполняются в самой высокой и самой низкой частях этих помещений.

3.88. Увеличение или уменьшение толщины стен для устранения расхождений не допускается.

3.89. На планах этажей во всех помещениях указываются размеры (длина, ширина) в метрах с двумя знаками после запятой.

3.90. В случае выполнения технического паспорта вручную, вычерченный карандашом план этажа после его контроля и исправления ошибок обводится чернилами.

3.91. При основной технической инвентаризации планы этажей чертятся только черным цветом.

3.92. Толщина линий указана в установленном перечне условных обозначений.

3.93. На поэтажном плане зданий выполняются следующие надписи:

3.93.1. Номер этажа;

3.93.2. Площадь в квадратных метрах с округлением до одного десятичного знака после запятой;

3.93.3. Нумерация квартир и отдельных помещений.

3.94. Остальная информация заносится в графы утвержденных форм документов в сфере технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества.

3.95. Все надписи на планах выполняются черным цветом установленным чертежным шрифтом.

3.96. Изготовленный технический паспорт после проверки подписывает сотрудник, ответственный за проверку качества выполненных работ.

3.97. Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, дверей, лестниц и т.п. на планах этажей не указываются.

3.98. При обмерочных работах составляются абрисы на земельный участок (далее – абрис) с нанесением всех имеющихся зданий, хозяйственных зданий и сооружений.

3.99. В абрисе указывается номер строительного квартала, номер жилого дома, название улицы, дата съемки, контроля и подписи исполнителя и заявителя.

3.100. В абрисе сокращенно указываются этажность и назначение зданий, материал стен, литерование домов и хозяйственных построек.

3.101. Цифры и условные обозначения на абрисе наносятся мелким, четким почерком, без зачеркиваний и без затемнений чертежа, а в случае необходимости — с примечаниями на полях чертежа.

3.102. Абрисы составляются на каждый земельный участок отдельно.

3.103. Снятые контуры ситуации наносятся на абрис в произвольном масштабе. Линии вычерчиваются от руки. Ведение абриса выполняется только простым карандашом.

3.104. В процессе выполнения абриса применяются условные обозначения, принятые для составления планов соответствующих масштабов. При необходимости контуры зданий и сооружений

обеспечиваются пояснительными надписями. К объектам, назначение которых исполнителю неизвестно, в абрисе дается краткое их описание.

3.105. Для отдельно стоящих защитных сооружений (обвалованных, заглубленных) определяется максимальная высота обвалования (над сооружением и по бокам) и на плане земельного участка указываются пределы обвалования.

3.106. Границы земельных участков, прочерчиваются линиями большей толщины или выделяются другим способом (стрелками, двойными линиями и т.д.).

3.107. Внесение текущих изменений, перерисовки абриса, подчистки и нанесения одних цифр на другие запрещается.

3.108. Неправильные размеры в абрисе перечеркиваются карандашом, а правильные размеры наносятся над ними.

3.109. Составление плана земельного участка заключается в:  
проверке полевых журналов, обработке линейных измерений;  
сборке (наложении) плана по данным абрисов;  
вычерчивании плана тушью либо с помощью компьютерных систем автоматизированного проектирования;  
снятие необходимых копий с составленных планов.

3.110. На план земельного участка наносятся такие показатели с абриса:

3.110.1. По границам земельного участка указываются линейные размеры (при наличии согласованных границ и площадей земельного участка в органах Государственного комитета по земельным ресурсам Донецкой Народной Республики (далее – Госкомзем ДНР);

3.110.2. Внешние размеры зданий на плане указываются вне их контура;

3.110.3. Наносятся все дома с пристройками, тамбурами, галереями, лестницами, крыльцами, прямыми и другими деталями, хозяйственные постройки, а также: беседки, колодцы, заборы, замощение и различные уголья;

3.110.4. Подвалы обозначаются на плане пунктиром синим цветом; мезонины и мансарды обозначают мелким пунктиром черным цветом (использование цвета, отличного от черного, только при исполнении технического паспорта вручную).



3.111. На плане земельного участка каждое строение и хозяйственная постройка, начиная с основного, литеруется большими буквами алфавита с указанием высоты.

Основное строение, помимо буквенного обозначения, должно иметь цифровое обозначение этажности (А-1; Б-2; В-3 и т.д.).

3.112. В случае литерования большого количества строений и хозяйственных построек, расположенных на земельном участке, после окончания алфавита применяются буквы со штрихом либо сочетание двух букв алфавита (АБ, АВ, ... АЯ, БВ, БГ... БЯ и т.д.).

3.113. Хозяйственные постройки литеруются вслед за основными. Ограждения нумеруются арабскими цифрами, тротуары и замощения — римскими.

3.114. В случае сноса строений, которые имели присвоенную букву, в дальнейшем такая буква больше не присваивается.

3.115. Подсчет площади земельного участка осуществляется по данным измерений путем разбивки участка на несложные геометрические фигуры и носит информационный характер.

3.116. Подсчеты площадей земельных участков, а именно застроенной части, замощений, угодий и т.д., выполненные по формулам, заносятся в журнал наружных размеров утвержденной формы.

3.117. Площади, занятые крышками и решетками для водосточных, водопроводных, канализационных и других колодцев, из площади замощений не вычитается.

3.118. После проведения полевого контроля и устранения всех недостатков выполняются копии планов отдельных земельных участков.

3.119. На копиях планов земельных участков указываются размеры зданий, хозяйственных строений и сооружений, границ (при наличии согласованных границ и площадей земельного участка в органах Госкомзема ДНР).

3.120. Подсчет площадей оснований (застроек) (S) хозяйственных зданий осуществляется путем умножения линейных размеров ширины на длину здания по наружному обмеру с занесением показателей в соответствующие графы журнала внешних обмеров утвержденной формы.

3.121. При контроле работ на месте сотрудником, ответственным за проверку качества выполненных работ, проверяется правильность и полнота

съемки плана каждого земельного участка (расположенного в квартале), достаточность и точность вспомогательных замеров (до 50% замеров в зданиях и сооружениях и до 25% замеров земельных участков).

3.122. Выявленные при контроле дефекты фиксируются в абрисе цветным карандашом.

3.123. При камеральном контроле проверяется правильность наложения схематического плана земельного участка, соблюдения масштаба, условных обозначений, общего оформления плана, наличие всех необходимых размеров, надписей и подписей, соответствие литерования зданий, вспомогательных строений и сооружений в плане квартала и литерование их в ранее составленных инвентаризационных материалах на домовладение, правильность формул и исчисления площадей в соответствующих журналах и правильность составления экспликации к плану строительного квартала.

3.124. Выявленные в процессе контроля ошибки, пропуски и неточности должны быть отражены в акте полевого и камерального контроля утвержденной формы.

3.125. В полевой журнал заносятся все замечания и записи о выполненной проверке, подписанные лицами, которые ее осуществляли. После проверки журналов осуществляется обработка линий (вычитание среднего значения длины линий из двух ее замеров), вычитание недоступных для измерения расстояний.

3.126. Подсчет площадей помещений зданий осуществляется в журналах внутренних обмеров.

3.127. Во время подсчетов площади следует пользоваться величинами, определенными в процессе непосредственных обмеров, подсчеты выполнять с точностью до одного десятичного знака.

3.128. Площадь помещения прямоугольной формы подсчитывается путем умножения длины на ширину.

3.129. Площадь помещений, имеющих неправильную форму, подсчитывается по соответствующим формулам, которые применяются для подсчета площадей отдельных геометрических фигур, на которые условно делят план помещения неправильной формы.

3.130. Общую площадь квартир следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов,

веранд, террас и холодных кладовых, площадь которых подсчитывается с применением следующих понижающих коэффициентов:

веранды, тамбуры и холодные кладовые - 1,0;

лоджии - 0,5;

террасы и балконы — 0,3.

3.131. Площадь помещений зданий определяют по их размерам, измеряемым между облицованными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

3.132. Площадь лестничных клеток, в том числе площади проемов лестничных клеток на последнем этаже здания, лифтовых и других шахт, включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа.

3.133. В случае применения винтовой лестничной клетки ее площадь распределяется поровну между площадями этажей здания. Площади печей в общую площадь помещений, в которых они расположены, не включаются.

3.134. Площадь ниш в стенах, углубление которых составляет более 10,0 см, ширина не менее 100,0 см и высота от пола 1,8 м и более (за исключением ниш для приборов отопления), включается в площадь помещения, в котором они размещены.

3.135. Подсчет площадей квартир в жилых домах и общежитиях, построенных или реконструированных после 01 января 2006 года, определяется с учетом требований ДБН В.2.2-15-2005.

3.136. Общую площадь квартир указанных в пункте 3.134 раздела III настоящего Порядка, определяют как сумму площадей всех помещений квартиры (за исключением входных тамбуров в многоквартирных домах), встроенных шкафов и летних помещений, подсчитанных со следующими понижающими коэффициентами:

для балконов и террас — 0,3;

для лоджий — 0,5;

для застекленных балконов — 0,8;

для веранд, застекленных лоджий и холодных кладовых — 1,0.

3.137. Площадь под маршем внутренней лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница.

3.138. Площадь пола между помещениями квартиры в пределах проемов без дверей (арок) следует относить к общей площади квартиры при ширине проема не менее 0,7 м и высоте не менее 1,9 м от уровня пола (при этом площадь пола, расположенного в пределах проемов без дверей, между

жилыми помещениями распределяется между ними поровну, а между жилыми и нежилыми помещениями засчитывается к нежилой площади, а в общественных и производственных помещениях — к вспомогательным).

3.139. Площади вспомогательных помещений дома (лестничных клеток, общедомовых коридоров, холлов и т.п.) в площадь квартир не включаются.

3.140. Площади квартирных шлюзов не включаются в жилую площадь квартир. Общую площадь помещений общежитий и специализированных жилых домов для престарелых и инвалидов определяют как сумму площадей жилых комнат, подсобных помещений (в том числе встроенных шкафов), помещений общественного назначения, а также летних помещений с понижающими коэффициентами, которые применяются при определении общей площади квартиры.

3.141. Жилая площадь домов и общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат без учета встроенных шкафов. В однокомнатных квартирах и общежитиях могут устраиваться согласно проекту кухни-ниши.

3.142. Кухня-ниша — помещение (или его часть) без обеденной зоны, предназначенной для приготовления пищи, оборудуется электроплитой и обеспечивается принудительной вытяжной вентиляцией.

3.143. При реконструкции квартиры с устройством кухни-ниши с ликвидацией стены или перегородки между жилой комнатой и кухней к вспомогательной площади относится 5 кв. м.

3.144. При определении площади мансардного помещения жилого дома учитывают площадь этого помещения с высотой наклонного потолка не менее 1,5 м при уклоне 30 градусов к горизонту; 1,1 м - при 45 градусах, 0,5 м - при 60 и более градусов.

3.145. При промежуточных значениях высота определяется методом интерполяции.

3.146. Площадь помещения с меньшей высотой учитывают в общей площади с коэффициентом 0,7. При заполнении журнала суммируется общая площадь квартир и дома в целом, подсчитывается количество квартир (помещений), жилых комнат.

3.147. Общую площадь многоквартирного жилого здания определяют как сумму площадей помещений, а также площадей балконов и лоджий.

3.148. Площадь чердаков, технических этажей и подвалов в площадь многоквартирного жилого здания не включается, но вносятся в его технико-экономические показатели.

3.149. Общая площадь индивидуального (усадебного), дачного, садового дома определяется как сумма площадей помещений без учета площадей балконов, лоджий, террас. В общие площади домов включаются площади всех этажей, учитывая мансардный, цокольный и подвальный. Общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технические, мансардный, цокольный и подвальные).

3.150. Площадь антресолей, переходов в другие здания, остекленных веранд, галерей и балконов зрительных и других залов включается в общую площадь здания.

3.151. Площадь многосветных помещений необходимо включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа. Площадь чердака (технического чердака), технического подполья при высоте от пола до низа выступающих конструкций, менее 1,9 м, а также лоджий, тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую, полезную и расчетную площади общественного здания не включаются.

3.152. Площадь остекленных веранд, галерей и балконов в зрительных залах включается в общую площадь общественного здания.

3.153. Площадь атриумов включается в общую площадь здания только одного этажа.

3.154. Витрины с экспозиционными площадками глубиной от 1,2 до 2,5 м и на высоте не более 0,6 м от уровня тротуара включаются в площадь торговых залов магазинов, в которых они расположены.

3.155. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

3.156. Строительный объем жилого здания определяется суммой строительных объемов выше отметки  $\pm 0,000$  (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

3.157. Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах граничных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки

уровня чистого пола каждой из частей здания, без учета архитектурных деталей (не увеличивают общий объем здания), подпольных каналов, портиков, террас, открытых балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах, чердаков, используемых в технических целях. Объем здания определяется умножением его площади на высоту, причем высота здания считается от уровня спланированной поверхности земли (отмостки, тротуара) до верхней линии карниза.

3.158. При наличии мансард — высотой здания считается расстояние от уровня спланированной поверхности земли (отмостки, тротуара) до пола мансарды (объем мансарды, мезонина подсчитывается отдельно). При размещении дома на рельефе, высота его надземной части определяется по среднему показателю замеров.

3.159. Если дом состоит из частей, которые резко отличаются друг от друга по очертанию, конфигурации или по их конструктивному решению, то объем здания следует подсчитывать отдельно по этим частям.

3.160. Если объем здания подсчитывается по его частям, то стена, разделяющая части здания, относится к той части, в которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте стены, которая их разделяет.

3.161. Пристройки одного и того же назначения и выполненная из одного и того же материала, что и основное здание, включаются в основной объем здания, строения, которые не отвечают этим требованиям, обмеряются и учитываются отдельно и в основной объем дома не включаются.

3.162. Объем подвала определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа выше цоколя здания на высоту, замеренную от уровня пола подвала до уровня чистого пола первого этажа.

3.163. Объем мансард, мезонинов определяется умножением площадей их горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на высоту от пола мансарды (мезонина) до верха засыпки чердачного перекрытия. В случае криволинейного очертания перекрытия мансарды (мезонина) принимается средняя высота.

3.164. Эркеры (закрытые балконы) и переходы включаются в объем здания. Высота эркеров (закрытых балконов) определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера (или перехода) и до нижней плоскости эркера (перехода).

3.165. Лоджии и ниши в наружных стенах не исключаются из объема здания.

3.166. В процессе определения строительного объема жилых домов и общежитий технические этажи (котельные, мастерские и прочее) включаются в объем здания.

3.167. Объемы незавершенных строительством домов определяются по их проектам с учетом технического состояния фактически имеющихся конструктивных элементов.

3.168. Объемы хозяйственных зданий определяются аналогично подсчету объемов основных зданий.

3.169. Строительный объем отдельных частей жилого дома (квартир, комнат, жилых блоков, секций, встроенных нежилых помещений) определяется как произведение высоты этажа, состоящей из высоты помещений и толщины перекрытия над этажом, на котором находятся эти части дома, и площади отдельных частей дома в пределах ограничивающих поверхностей по внешнему обводу наружных стен и по осям внутренних ограничительных стен.

3.170. Полезный объем квартиры определяется как произведение общей площади квартиры и высоты этажа.

3.171. На планах этажей, составленных во время технической инвентаризации, нужно указывать номера квартир (комнат).

3.172. Номера квартир (комнат) должны точно соответствовать нумерации квартир (комнат) на местах.

3.173. На планах этажей номера квартир (помещений) указываются следующим образом:

для небольших домов (до трех квартир) — на плане у главного входа в квартиру указывается его номер;

на планах этажей многоквартирных домов — на площадке лестничной клетки у входной двери квартиры.

3.174. Номера квартир (комнат) указывается красным цветом и обводятся кружком (использование цвета, отличного от черного, только при исполнении технического паспорта вручную).

3.175. На планах этажей указываются номера всех (жилых и вспомогательных) помещений.

3.176. Нумерация встроенных (пристроенных) нежилых помещений осуществляется по окончании нумерации всех квартир.

3.177. Нумерация жилых и вспомогательных помещений выполняется арабскими цифрами отдельно по каждой квартире (помещению) в порядке движения по часовой стрелке, начиная от входа. Нумерация лестничных клеток и других вспомогательных помещений общего общедомового пользования и неотапливаемых помещений обозначается римскими цифрами.

3.178. Нумерация помещений в многоэтажных общественных зданиях устанавливается в соответствии с номером этажа (первый этаж — 101, 102, ..., второй — 201, 202, ... и т. д.).

#### **IV. Определение инвентаризационной стоимости объектов**

4.1. Определение стоимости замещения или воспроизводства земельных улучшений — домов, зданий и сооружений при проведении оценки объектов малоэтажного жилищного строительства, в том числе усадебного типа, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам в городской и сельской местностях, проводится в соответствии с Порядком определения стоимости воспроизводства или замещения земельных улучшений — домов, зданий и сооружений малоэтажного жилищного строительства, утвержденным приказом Фонда государственного имущества Украины и государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 23 декабря 2004 года № 2929/227 (далее — Порядок определения стоимости).

4.2. Стоимость замещения (воспроизводства) малоэтажных жилых домов, зданий и сооружений на дату оценки определяется путем использования укрупненных показателей стоимости воспроизведения соответствующих объектов-аналогов, приведенных в Сборнике укрупненных показателей стоимости воспроизведения функциональных объектов-аналогов для оценки малоэтажных домов, зданий и сооружений, который является приложением к Порядку определения стоимости (далее — Сборник).

4.3. Инвентаризационной оценке подлежат:

малоэтажные (до 4 этажей) жилые, дачные и летние садовые дома со всеми надстройками и пристройками;

хозяйственно-бытовые здания (сарай, гаражи, летние кухни, теплицы, погреба, уборные и др.);

сооружения (ограждения, ворота, калитки, дворовые покрытия, подпорные стены, колодцы, крыльца и др.);

отдельные элементы зданий.



4.4. Обследование зданий производится в следующей последовательности:

4.4.1. Подробный внешний и внутренний осмотр строений, определение технического состояния и процента износа их основных конструктивных элементов: фундаментов, стен, кровель, межэтажных перекрытий, пола и тому подобное;

4.4.2. Определение года постройки объекта;

4.4.3. Определение даты проведения капитального ремонта, реконструкции, восстановления (за последние годы);

4.4.4. Определение способа строительных работ (подрядный, хозяйственный);

4.5. Для многоэтажных жилых домов, в том числе полнометражных, малометражных (гостиничного типа) и специальных, общежитий:

4.5.1. Определение функционального назначения дома, а именно: жилой дом с полнометражными квартирами, жилой дом с малометражными квартирами (гостиничного типа, для малосемейных), гостиницы и прочее специализированное жилье;

4.5.2. Количество этажей (этажность) здания;

4.5.3. Вид здания по конструктивно-технологическим признакам стен;

4.5.4. Наличие подвала, мансарды и других встроенных помещений;

4.5.5. Определение класса капитальности;

4.6. Определение инвентаризационной стоимости малоэтажных жилых домов, зданий и сооружений проводится в такой последовательности:

4.6.1. Рассчитывается стоимость замещения (воспроизводства) объектов оценки (земельных улучшений — домов, зданий и сооружений) на основе показателей соответствующих объектов-аналогов, приведенных в Сборнике;

4.6.2. Корректируется стоимость замещения (воспроизводства) объектов оценки путем применения коэффициентов, учитывающих их функциональное и экономическое обесценивание в зависимости от периодов ввода объектов в эксплуатацию, приведенных в соответствующих таблицах Сборника;

4.6.3. Рассчитывается физический износ (обесценивание) объектов оценки;

4.6.4. Определяется инвентаризационная стоимость объектов оценки, с учетом физического износа в скорректированной на дату оценки в соответствии с подпунктом 4.6.2 пункта 4.6 раздела IV настоящего Порядка, стоимости замещения (воспроизводства) этих объектов.

4.7. В случае если невозможно подобрать объекты-аналоги среди приведенных в Сборнике, а также при отсутствии поправочных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы и виды работ или при отсутствии их стоимостных показателей в разделе «Усредненные показатели стоимости воспроизводства конструктивных элементов и видов работ по расчету на соответствующую единицу измерения» Сборника, стоимость объекта оценки или отдельных конструктивных элементов и видов работ определяется путем составления смет.

4.8. Оценочная стоимость многоэтажных жилых домов, в том числе полнометражных, малометражных (гостиничного типа) и специальных, общежитий различных форм собственности, а также их частей (секций, отдельных квартир, комнат, встроенных помещений, подвалов и паркингов, защитных сооружений) при проведении технической инвентаризации определяется через стоимость их воспроизводства на основании Сборника укрупненных показателей стоимости воссоздания многоэтажных жилых домов на основании стандарта Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины СОУ ЖКХ 75.11-35077234.0016:2009 «Жилые дома. Сборник укрупненных показателей стоимости воссоздания многоэтажных жилых домов», утвержденного приказом Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07 февраля 2009 года № 31.

4.9. Инвентаризационная стоимость недвижимого имущества по состоянию на дату проведения инвентаризационных работ определяется с учетом физического износа и корректируется на индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ и отражается во всех соответствующих формах, справках и выписках, предоставляемых заявителю.

4.10. На защитные сооружения, которые расположены отдельно или встроенные в здания общественного или производственного назначения, указывается балансовая стоимость.

4.11. Рекомендуемые Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики к применению индексы для оценки объектов недвижимого имущества утверждаются Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

## **V. Текущие инвентаризационно-оценочные работы**

5.1. Текущие инвентаризационно - оценочные работы выполняются в присутствии заявителя или уполномоченного им лица и заверяются его подписью в абрисе и эскизе. Материалы конструктивных элементов и год постройки домов, хозяйственных зданий и сооружений, указанных заявителем, отражаются в абрисе (эскизе) и заверяются его подписью.

5.2. Результаты обследования вносятся в соответствующие формы-бланки с записью даты и фамилии исполнителя работ.

## **VI. Внесение текущих изменений в инвентаризационные документы**

6.1. В случае выявления изменений в составе, техническом состоянии и т.п., отделы технической инвентаризации вносят в инвентаризационные документы соответствующие поправки и дополнения.

6.2. По результатам технической инвентаризации объекта недвижимого имущества изготавливается новый технический паспорт с пометкой об этом в старом техническом паспорте, который остается у заявителя.

6.3. Материалы технической инвентаризации подшиваются в одно инвентаризационное дело (параллельные дела не заводятся). Все материалы нумеруются в порядке их размещения в инвентаризационном деле, вносятся в опись.

6.4. Изменения в земельных участках, зданиях, хозяйственных постройках устанавливаются путем сопоставления данных, отраженных в существующих планах и описаниях, с действительным состоянием объектов при непосредственном обследовании на месте.

6.5. Выявленные изменения вносятся в новые абрисы и эскизы с последующим переносом в инвентаризационные планы, журналы, описания, карты и экспликации.

6.6. Исправления на планах осуществляются путем зачеркивания старых контуров и нанесения новых, если этим не осложняется чтение планов.

6.7. При наличии значительного количества поправок планы подлежат новому вычерчиванию.

6.8. При частичных изменениях контуров соответствующие части внутренней ситуации планов (отдельные квартиры, части этажа и др.) могут быть вынесены за внешние границы плана.

6.9. При отсутствии свободного места для сносок на листе, вычерчиваются новые поэтажные планы.

6.10. Цифровые данные и надписи на планах и в журналах при их изменении подлежат зачеркиванию красной тушью с проставлением новых - красной тушью (использование цвета, отличного от черного, только при исполнении технического паспорта вручную).

6.11. При наличии большого количества исправлений, затрудняющих прочтение надписей и экспликаций, последние заменяются на новые.

6.12. Замена планов и текстовых материалов на новые производится также в случае их значительного износа и загрязнения.

6.13. В случае непригодности объекта недвижимого имущества к эксплуатации (в связи с разрушением (повреждением, отсутствием) основных конструктивных элементов), по результатам проведенной технической инвентаризации выдается соответствующее заключение утвержденной формы. При средневзвешенном проценте износа 90 % и более технический паспорт не изготавливается.

6.14. В случае проведения технической инвентаризации незавершенных строительством объектов заявителю выдается технический паспорт и заключение о проценте готовности незавершенного строительством объекта согласно утвержденной форме.

6.15. Снятие копий инвентаризационных материалов, а также различного рода выборки, выписки, выкопировки из них выполняются исключительно сотрудником отдела технической инвентаризации.

## **VII. Контроль качества выполнения работ**

7.1. Контроль качества выполнения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества осуществляется сотрудником отдела технической инвентаризации, ответственным за проверку качества выполненных работ.

7.2. При контроле инвентаризационных работ необходимо выполнить и проверить:

точность внешних замеров и данных отсчетов по проемам (окон и дверей);

точность линейных замеров внутри помещений, сквозных замеров, толщин стен и перегородок; полноту (достаточность) вспомогательных замеров (диагоналей) в помещениях со сложной конфигурацией;

оформление эскизов и журналов расчетов (подписи, даты выполнения работ и пр.);

сопоставление контуров отдельных этажей для проверки правильности конфигурации и размещения капитальных стен;

правильность нумерации помещений, частей помещений и границ квартир.

7.3. Выявленные при контроле ошибки обозначаются (отмечаются) цветным карандашом. Взятые сотрудником, ответственным за проверку качества выполненных работ примеры, совпадающие с размерами, определенными исполнителем, обязательно подчеркиваются или обводятся цветным карандашом.

7.4. Дела со значительным количеством технических ошибок подлежат повторному изготовлению другим сотрудником отдела технической инвентаризации.

7.5. При контроле графических работ проверяют:

сопоставление плана этажа с эскизом;

сопоставление плана первого этажа (контрольного) с планами расположения внешних и внутренних капитальных стен, оконных проемов, лестниц, отопительных приборов, вентиляционных коробов в последующих этажах (в т.ч. в подвальном), масштаб плана и правильность расположения стен первого этажа на основе диагоналей в эскизе и контрольных замеров между капитальными стенами;

правильность нанесения цифр, высот по этажам, подписей, соответствия плана принятым условным обозначениям.

7.6. Графическая ошибка наложения планов (в масштабе 1:200) не должна превышать 0,5 мм.

7.7. В процессе контроля вычислительных работ учитывается и проверяется:

правильность применения формул, расчетов, обозначения помещений и т.п.;

правильность заполнения журналов расчетов и итогов по квартирам, этажам, зданиям (сооружениям) в целом и правильность нанесения площадей помещений (по их назначению).

7.8. Полевому контролю со стороны сотрудника, ответственного за проверку качества выполненных работ, подлежат до 20% работ,

выполненных специалистами отделов технической инвентаризации (по согласованию с заявителем).

7.9. Дела с техническими ошибками возвращаются для переработки и исправлений.

7.10. Проконтролированные дела подписываются лицом, осуществляющим контроль, на делах указывается дата проведения контроля.

7.11. Проверенные и надлежащим образом оформленные дела передаются начальнику отдела технической инвентаризации для окончательного их утверждения.

7.12. После окончания проведения технической инвентаризации инвентаризационные дела сдаются для постоянного хранения в архив отдела технической инвентаризации.

7.13. В случае допущения ошибки технического характера в техническом паспорте, не требующей повторного проведения технической инвентаризации с изготовлением нового технического паспорта, исправление осуществляется по заявлению собственника. Исправление ошибки проводится исполнителем работ, выполнившим технический паспорт. Оговоренные исправления вносятся с проставлением соответствующей отметки о внесении текущих изменений, скрепляются подписью начальника соответствующего отдела технической инвентаризации с указанием даты и оттиском печати отдела технической инвентаризации.

**И.о. Директора Департамента  
государственной регистрации**

**С.П. Гопций**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**о проведении технической инвентаризации объекта недвижимого имущества, изготовлении**  
**технической документации**

Сведения  
о необходимом  
документе

Техническая инвентаризация:	Первичная <input type="checkbox"/>	Текущая <input type="checkbox"/>	
Техническая документация:	Изготовление <input type="checkbox"/>	Архивная копия <input type="checkbox"/>	Инвентаризационная стоимость <input type="checkbox"/>
Заключение об:			

Сведения  
об объекте недвижимого имущества

Тип объекта:	земельный участок <input type="checkbox"/>	нежилое помещение <input type="checkbox"/>	жилое помещение <input type="checkbox"/>	квартира <input type="checkbox"/>
	объект незавершенного строительства <input type="checkbox"/>	жилой дом <input type="checkbox"/>	здание <input type="checkbox"/>	сооружение <input type="checkbox"/>
	другой <input type="text"/>			
Регистрационный номер объекта недвижимого имущества:				
<input type="text"/>				
Местонахождение объекта недвижимого имущества:				
Район		Населенный пункт		Именной объект
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
Улица		№ дома/зем. уч.	№ корп./секц.	№ блока/гар./кв.
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Кадастровый номер земельного участка:				
<input type="text"/>				

Сведения  
о субъекте права

Субъект права является заявителем*				
Заявитель: физическое лицо <input type="checkbox"/>				
юридическое лицо <input type="checkbox"/>				
Фамилия, имя, отчество физического лица / наименование юридического лица:				
<input type="text"/>				
РНУКН / ИКЮЛ:				
<input type="text"/>				
Документ, удостоверяющий личность:				
Паспорт: <input type="checkbox"/> или другой документ <input type="text"/>				
Серия, номер: <input type="text"/>				
Дата выдачи: <input type="text"/>				
Кем выдан: <input type="text"/>				

Сведения о заявителе  
(уполномоченном лице)

Фамилия, имя, отчество физического лица:				
<input type="text"/>				
РНУКН				
<input type="text"/>				
Документ, удостоверяющий личность:				
Паспорт: <input type="checkbox"/> или другой документ <input type="text"/>				
Серия, номер: <input type="text"/>				
Дата выдачи: <input type="text"/>				
Кем выдан:: <input type="text"/>				
Документ, подтверждающий полномочия лица: <input type="text"/>				
Серия, номер: <input type="text"/>				
Дата выдачи: <input type="text"/>				
Кем выдан: <input type="text"/>				

Подтверждаю достоверность предоставленных мной сведений. Стоимость работ обязуюсь оплатить согласно предъявленному счету

Телефон заявителя	<input type="text"/>	Служебные отметки	
Подпись заявителя	<input type="text"/>	Регистрационный номер заявления	<input type="text"/>
		Дата регистрации	<input type="text"/>

\* Обозначается символом ☒, если заявление подается субъектом права. При этом блок «Сведения о заявителе (уполномоченном лице)» не заполняется.