

УТВЕРЖДЕНО

Приказом Министерства юстиции
Донецкой Народной Республики
от 09.02.2016 № 96



Временный Порядок проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества

I. Общие положения

1.1. Настоящий Временный Порядок проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества (далее - Порядок) разработан с целью определения последовательности осуществления деятельности, а также методического обеспечения деятельности органов технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества Государственной Регистрационной Палаты Министерства юстиции Донецкой Народной Республики.

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 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 проводится в следующих случаях:

1.3.1. перед принятием в эксплуатацию завершаемых 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 завершённым строительством объект принимается в эксплуатацию;

1.3.5. перед получением информационной справки, необходимой для совершения нотариальных действий с объектами недвижимого имущества (всех видов отчуждения, наследования, банковского залога, договоров пожизненного содержания и т.п.), с учетом срока установленного пунктом 1.7 раздела I настоящего Порядка;

1.3.6. по желанию заказчика.

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 органами технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества Государственной Регистрационной Палаты Министерства юстиции Донецкой Народной Республики (далее – орган технической инвентаризации).

1.6. На основании материалов технической инвентаризации составляются инвентаризационные дела и технические паспорта, которые подписываются исполнителем работ и начальником органа технической инвентаризации, а также скрепляются печатью *органа технической инвентаризации*.

1.7. Срок действия результатов проведенной технической инвентаризации объектов недвижимого имущества составляет один год с момента её проведения.

1.8. Срок проведения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества – 30 календарных дней. В отдельных случаях, при наличии соответствующих обоснований, срок выполнения работ может устанавливаться приказом начальника органа технической инвентаризации.

1.9. Размер и порядок оплаты работ по технической инвентаризации определяются законодательством Донецкой Народной Республики.

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

1.11. Документы, находящиеся в инвентаризационном деле, не подлежат выемке или разукomплектованию, кроме случаев, предусмотренных настоящим Порядком. Истребование оригиналов документов из инвентаризационных дел осуществляется на основании судебного решения. Если документы, содержащиеся в инвентаризационном деле, признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования

постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь должны возвратить указанные документы в соответствующий орган технической инвентаризации. При выемке или ином разуклоплектовании инвентаризационных дел в обязательном порядке делаются копии документов, изымаемых из инвентаризационного дела, которые нумеруются, прошиваются и заверяются печатью *органа технической инвентаризации*.

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

1.13. Информация относительно материалов технической инвентаризации предоставляется в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

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

1.14. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества осуществляется по инициативе заявителя или его доверенного лица. С заявлением о проведении технической инвентаризации (Приложение 1) вправе обратиться собственник имущества, ответственный квартиросъемщик или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании закона Донецкой Народной Республики либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о проведении технической инвентаризации вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном законодательством порядке решением общего собрания указанных собственников. Также с заявлениями о проведении технической инвентаризации вправе обратиться наследники (по закону или по завещанию) или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности или указании закона Донецкой Народной Республики.

1.15. Техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества государственной собственности осуществляется по заявлению органа (учреждения, предприятия или организации балансодержателя), уполномоченного в установленном порядке управлять недвижимым имуществом государственной собственности, а объектов недвижимого имущества муниципальной собственности по заявлению органа (учреждения, предприятия или организации балансодержателя), уполномоченного управлять муниципальным имуществом.

1.16. Техническая инвентаризация объектов бесхозяйного или выморочного недвижимого имущества и самовольно построенных или тех, которые строятся на земельном участке, не отведенном для этих целей, может осуществляться по инициативе соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления.

1.17. 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.

1.18. Если полномочия представителя органа государственной 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, кроме случаев предоставления полномочий физическим лицом другому физическому лицу.

1.19. Нормативные правовые акты, ссылки на которые приведены в настоящем порядке, являются действующими на территории Донецкой Народной Республики в соответствии с Постановлением Совета Министров ДНР № 9-1 от 02.06.2014 «О применении Законов на территории ДНР в переходной период».

II. Объекты, подлежащие технической инвентаризации

2.1. К объектам, подлежащим технической инвентаризации, относятся:

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, инженерные сети, элементы благоустройства и т.п.;

2.1.5. хозяйственные постройки (сарай / хлева /, гаражи, летние кухни, мастерские, уборные, погреба, навесы, котельные, бойлерные, трансформаторные подстанции, мусоросборники и т.п.);

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

2.1.7. садовые и дачные дома, гаражи (не относящиеся к хозяйственным (постройкам): многоэтажные, подземные, одноэтажные-блоковые);

2.1.8. защитные сооружения гражданской защиты (гражданской обороны) (далее - защитные сооружения).

2.2. Многоквартирный жилой дом - жилой дом, в состав которого входит более одной квартиры.

2.3. Многоквартирный жилой дом может быть сблокированного, секционного, коридорного, галерейного и террасного типа.

2.4. Согласно пункту 2.18 ГСН 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 до 26,5 м, обычно к 9-х этажей включительно);

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

2.4.4. высотные (высотой более 47 м, обычно более 16 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, в том числе технические, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

2.7. При разном количестве этажей в разных частях здания, а также в случае размещения дома на земельном участке с наклоном, когда за счет наклона 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 - жилой дом, который состоит из жилых и вспомогательных (нежилых) помещений. Характерными вспомогательными помещениями домов являются: прихожая, кухня, коридор, веранда, туалет, кладовка, помещение для автономной системы отопления, прачечная и т.п.

2.9. На приусадебных участках, кроме жилых домов, размещаются хозяйственные постройки (сарай / хлев /, летние кухни, гаражи, мастерские, навесы, уборные и т.п.) и хозяйственные сооружения (колодцы, выгребные ямы, заборы, ворота, калитки, замощения 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, ванные комнаты, туалеты и т.д.).

2.11. К основным группам зданий и сооружений общественного назначения, в соответствии с ГСН В2.2-9-2009 «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 степеней.

2.11.2. Здания учебных заведений:

общеобразовательные и специализированные школы I, I - II и I - III степеней;

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 назначения 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. Так, если на пришкольном участке, кроме школы, есть еще жилой дом для учителей, то и школа и жилой дом являются основными строениями.

2.13. Основные и вспомогательные помещения общественных зданий. Основными помещениями общественных зданий и сооружений (далее - зданий) являются помещения, которые определяют их функциональное назначение. Вспомогательные помещения - это 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) размещаются административные помещения, помещения для магазинов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи, банков, магазинов и киосков, юридических консультаций и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, жилищно-эксплуатационных организаций, для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещений для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа. В подвальных, цокольных и на первом этажах жилых зданий допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных гаражей для многоквартирных 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 - расположенные на индивидуальном (приусадебном) земельном участке колодцы, помойные и компостные ямы, мусоросборники, заборы, ворота, калитки, замощения и другие сооружения.

2.17. Садовые и дачные дома, гаражи:

2.17.1. садовый дом - дом для летнего (сезонного) использования;

2.17.2. дачный дом - жилой дом для использования на протяжении года с целью загородного отдыха.

2.18. 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.

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

2.20. 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.

2.21. Защитные сооружения гражданской защиты - сооружения, предназначенные 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 ГСН 2.2.5-97 «Здания и

сооружения. Защитные сооружения гражданской обороны», ГСН 3.1-9-2000 «Управление, организация и технология. Принятие в эксплуатацию законченных строительством защитных сооружений гражданской обороны и их содержание».

III. Организация и порядок выполнения работ

3.1. Технической инвентаризации подлежат объекты (согласно разделу II) всех форм собственности, расположенные на земельных участках (по отдельным почтовым адресам), независимо от того, построены они по соответствующим оформленным документам или самовольно: дома, включая пристройки и надстройки, общественные и производственные дома, хозяйственные здания и сооружения, а также встроенные и отдельно стоящие защитные сооружения.

3.2. При инвентаризации должны быть обследованы 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.

3.3. Технический износ зданий (отдельных элементов) можно определить только в процессе 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 работника органа технической инвентаризации, который непосредственно проводил обследование и оценку технического состояния конструкций.

3.4. Работы по инвентаризации всех объектов, должны осуществляться по заявлению и при обязательном участии заказчика (заказчиков), либо уполномоченного им физического лица, в присутствии которого (которых) проводится обследование, которое фиксируется в абрисе или эскизе, с обязательным подписанием им (ими) этих документов. При проведении технической инвентаризации определяется инвентаризационная стоимость объектов.

3.5. Установление стоимости объектов предусматривает определение:

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

3.5.2. 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;

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

3.6. Во время выполнения технической инвентаризации необходимо придерживаться такой очередности работ:

- 1) изучение документов, касающихся инвентаризации;
- 2) выполнение обследования, обмеров;
- 3) составление схематических чертежей земельных участков, домов, вспомогательных зданий и сооружений.

3.7. На каждый объект (в том числе на защитные сооружения) заводится отдельное инвентаризационное дело и *вводится литерование* и нумерация домов, вспомогательных зданий и сооружений.

3.8. В процессе обследования и оценки технического состояния зданий следует руководствоваться единым классификатором домов по их классности, в зависимости от качества жилья и имеющегося инженерного оборудования.

3.9. Класс домов и характеристика по основным признакам домов:

3.9.1. I класс - особенно 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 относятся.

3.9.2. 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.

3.9.3. 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.

3.9.4. 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.

3.9.5. 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.

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

3.10. 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.

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

3.12. Жилые дома, по основным показателям относящиеся к 1-му и 2-му классам и имеющие деревянные перекрытия, понижаются на один класс.

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

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

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

3.16. 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).

3.17. Каждый дом или пристройка подлежит обмеру по своему периметру по цоколю для подсчета застроенной площади и выше цоколя по поверхности стен здания снятием всех необходимых размеров для подсчета площади дома и пристроек.

3.18. Обмеряя объект по периметру, следует учитывать отдельные его части (архитектурные детали, рельефную кладку стен и т.п.). Обмер зданий проводится измерительными инструментами, прошедшими государственную поверку и сертификацию.

3.19. Округления линейных промеров выполняется с точностью до 1 см.

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

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

3.22. Выступающие части стены здания (пилястры, раскрепления) толщиной до 10 см и шириной до 1 м не замеряются и на эскиз не наносятся. Остальные выступления в домах замеряются, наносятся на эскиз и учитываются в общей кубатуре объекта. После окончания работ по обмеру объекта следует осуществить проверку соответствия данных наружного и внутреннего размеров здания.

3.23. Для этого подсчитывается сумма размеров помещений, толщина стен и перегородок. Теоретически с правильно выполненными обмерами, внешний обмер и сумма внутренних размеров (вместе с толщиной стен) должны быть равны.

3.24. В случае их несоответствия рассчитывается допустимая неувязка 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.

3.25. Фактическая неувязка определяется по формуле $Nф = Lз - Lв$, где $Nф$ - неувязка фактическая; $Lз$ - внешний размер стены дома; $Lв$ - сумма внутренних размеров и толщина стен и перегородок. Фактическая неувязка не должна превышать допустимой.

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

3.27. Диагонали также рекомендуется замерять в больших помещениях.

3.28. Во время обмера деревянных домов, углы которых имеют сруб «в чашку» и выпущены наружу концы бревен, эти выпуски из длины и ширины необходимо изымать.

3.29. Начальный пункт обмера объектов обозначается в эскизе нулем.

3.30. Обмер помещений следует осуществлять от отделанных поверхностей стен и перегородок.

3.31. Обмеряя 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.

3.32. Круглые печи и колонны замеряются и увязываются по параллельным касательным к округленности и на эскизе указываются их диаметры.

3.33. В процессе обмера многоэтажных домов с окнами одного размера по ширине, расположенными на всех этажах по одним вертикальным осям, снятие размеров относительно размещения окон осуществляется только на первом этаже. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров измеряются (привязываются) на каждом этаже отдельно внутри дома.

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

3.35. 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 пола (без учета плинтусов), с одновременным обмером дверей, печей, выступов и других элементов с соблюдением следующих обязательных правил:

3.35.1. дверные и оконные проемы замеряют в свету (за занавесами);

3.35.2. обмер печей осуществляют по их горизонтальному сечению;

3.35.3. во время обмера лестничных клеток, кроме самого помещения, замеряют площадки и на эскизе указывают количество ступенек и направление подъема маршей;

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

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

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

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

3.37. 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.

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

3.39. Указанный Акт должен быть приложен к материалам инвентаризационного дела защитного сооружения.

3.40. По заявлению заказчика объекта строительства для принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов Отдел технической инвентаризации, кроме технического паспорта, подготавливает справку относительно показателей на жилое, общественное или производственное здание, хозяйственные постройки, защитные сооружения.

3.41. Обнаруженные в установленном порядке самовольно построенные дома или пристройки к домам, хозяйственные здания (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 владельцам, на свободном от записей месте, с лицевой стороны проставляют штампы, образцы которых утверждаются Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

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

3.43. В случае выявления расхождений на оригиналах и копиях инвентаризационных планов на свободном месте с лицевой стороны следует указать данные расхождения в соответствии с формой, утвержденной Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

3.44. При выявлении объектов, которые в соответствии с настоящим Порядком считаются объектами самовольного строительства, субъект хозяйствования обязан уведомить об этом *орган, осуществляющий контроль за разрешительной системой в области строительства* по форме, утвержденной Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

3.45. Уведомление заполняется лицами, которые проводят инвентаризацию, подписывается ответственными должностными лицами органа технической инвентаризации. Книга учета выявленных случаев самовольного строительства и отклонений от утвержденных проектов ведется относительно каждого обслуживаемого населенного пункта по форме, утвержденной Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

3.46. После получения органом технической инвентаризации информации о принятии в эксплуатацию объекта строительства, в примечание ранее проставленного штампа вносится запись номера и даты документа о принятии в эксплуатацию.

3.47. Указанные записи в технических паспортах скрепляются подписью начальника органа технической инвентаризации и печатью.

3.48. Наличие самовольного строительства не является препятствием для выдачи изготовленных материалов заказчику.

3.49. Не относятся к самовольному строительству:

3.49.1. для многоквартирных (усадебных), дачных и садовых домов:

возведение на земельном участке временных зданий и сооружений, 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, приямков, террас, крылец;

перестановка санитарно-технического оборудования в пределах назначения помещений, установка сантехнических и инженерных приборов в помещениях нежилого назначения;

устройство или закрытие дверных (оконных) проемов во внутренних не капитальных стенах, увеличение или уменьшение жилой или вспомогательной площади за счет демонтажа или устройства перегородок (без нарушения капитальных несущих стен, несущих конструкций, опор, балок), кладовых, утепления и отделки стен;

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 построек;

индивидуальные (усадебные) жилые дома, садовые, дачные дома, хозяйственные (приусадебные) здания и сооружения, пристройки к ним построены до 05 августа 1992 года;

3.49.2. для квартир многоквартирных жилых домов, общежитий:

перепланировки, связанные с увеличением жилой или подсобной площади за счет демонтажа встроенных шкафов, антресолей, кладовых, без

нарушения капитальных несущих стен, несущих конструкций, опор, балок за счет площадей коридоров и вспомогательных помещений;

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

устройства перегородок в подсобных помещениях;

изменение подсобной площади за счет устройства (демонтажа) встроенных шкафов, антресолей, кладовых;

демонтаж каминов, печек, печей (без перекрытия вентиляционных шахт, дымоходов);

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.

3.49.3. для общественных и производственных зданий (помещений):

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

увеличение или уменьшение площади за счет демонтажа или устройства перегородок (без нарушения несущих стен, несущих конструкций, опор, балок), кладовых, утепления и отделки стен;

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

возведение на земельном участке временных хозяйственных зданий и сооружений, навесов, беседок, тамбуров, террас, веранд, палаток, накрытий, 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 и т.п.;

изменение назначений непроизводственных помещений;

устройства или закрытия оконных или дверных проемов во внутренних не капитальных стенах;

перестановка оборудования в пределах назначения помещений;

устройство вспомогательных помещений санузлов, душевых, ванных;

замена материала части стен без увеличения размера фундамента;

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

3.51. После выполнения внешнего обмера зданий проводится составление эскиза на внутренние помещения. Эскиз составляется на все помещения дома 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.

3.52. Для облегчения работ по составлению эскизов можно использовать типовые проекты домов. набросок плана выполняется на листе установленного формата.

3.53. В случае, когда эскиз плана объекта сложно разместить на листе установленного формата, разрешается использовать листы большего формата, но непременно кратных формату 210 x 297мм. С левой стороны эскиза остается поле шириной 2 - 3 см для подшивки, в заголовке записывают адрес и номер дома.

3.54. Эскиз дома выполняется черным карандашом, безмасштабно. В эскизе чертятся все части здания согласно плану и в ходе обмера проставляются их размеры. В тех случаях, когда в эскизе невозможно отразить все части здания и четко записать все промеры, разрешается сбоку на чистом поле листа делать сноску и пометить в большем масштабе желаемую часть плана и проставить необходимые размеры.

3.55. На многоэтажные дома эскиз составляется отдельно на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом, мансардой или мезонином.

3.56. 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).

3.57. Все цифры в эскизе следует проставлять перпендикулярно стене здания (сооружения) в двух направлениях, чтобы можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх.

3.58. Размер цифр в эскизе для всех записей должен быть одинаковый, высота их допускается 2 - 2,5 мм.

3.59. После окончания работ необходимо проверить соответствие внешнего и внутреннего размеров здания. Для этого подсчитывается сумма размеров помещений, толщина стен и перегородок.

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

3.61. Планы этажей зданий составляются на основные здания и здания на основании эскизов, выполненных в соответствии с вышеизложенными требованиями. На хозяйственные здания и сооружения поэтажные планы не составляются.

3.62. Для домов, построенных по проектам, изготавливаются копии планов технического, первого, типового этажей и каждого последующего этажа с учетом изменений, если они имели место; в этих копиях проставляют: линейные размеры, нумерацию квартир (помещений) и комнат, а также площади внутренних помещений.

3.63. Планы составляются на чертежном листе установленного формата. Наименьший размер формата - 210 x 297 мм.

3.64. Если план здания не размещается на листе минимального формата (210 x 297 мм.), последний увеличивается до размеров стандартного чертежного листа.

3.65. Планы этажей размещаются на чертежном листе друг под другом, начиная с подвального.

3.66. Размещать план следует симметрично относительно краев чертежного листа. Сторона главного фасада должна быть размещена внизу, параллельно нижнему краю чертежного листа.

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

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

3.69. Деревянные масштабные линейки следует сверять с металлическими. В случае расхождения деревянной масштабной линейки с металлической на одну четверть 1,0 мм, она является непригодной для составления планов.

3.70. Составление плана в масштабе 1:100 следует осуществлять с точностью до +0,5 мм.

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

3.71.1. стены и перегородки;

3.71.2. окна и двери;

3.71.3. печи, кухонные печки, 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. прямки, 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 планах этажей не указываются.

3.74. Составление плана дома 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 капитальные стены и перегородки;

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

3.74.5. чертят другие детали дома 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 капитальные стены (с привязкой).

3.76. Перед вычерчиванием плана этажа необходимо проверить промеры эскиза арифметически и убедиться, что промеры стен, выполненные снаружи, совпадают с суммой промеров, выполненных в середине дома, с учетом толщины стен. Если расхождений нет, то намечается фасадная линия и рядом с ней - внутренняя линия стены, исходя из промеров, выполненных в угловых комнатах. После этого последовательно наносятся капитальные стены (с соблюдением диагональных промеров), с учетом контрольных промеров между капитальными стенами, и одновременно проверяется правильность размещения на чертеже.

3.77. Чертежи следует начинать с плана первого этажа, оставив место выше плана первого этажа для плана подвального помещения. Конфигурация намеченного дома 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 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 выполняются чертежи остальных этажей в соответствии с размещением капитальных стен первого этажа, который считается контрольным.

3.81. Линейные промеры с эскиза переносятся на планы 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 промера.

3.84. Литерование домов на планах этажей должно соответствовать литерованию на плане земельного участка; номера помещений обозначаются дробью в центре плана каждого помещения: в числителе ставится номер

помещения (квартиры) красной тушью и через тире - номер комнаты черной тушью, в знаменателе указывается площадь комнаты черной тушью.

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

3.86. Высота помещений указывается на планах этажей синей тушью (на планах тех помещений, где были выполнены эти промеры). При разной высоте помещений высоту проставляют на плане каждого помещения.

3.87. При переменной высоте помещений промеры 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 проставляются размеры (длина, ширина) в метрах с двумя десятичными знаками.

3.90. Вычерченный карандашом план этажа после его контроля и исправления ошибок обводится тушью.

3.91. При основной технической инвентаризации планы этажей чертятся только черной тушью.

3.92. Толщина линий указана в перечне условных обозначений, утвержденном Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

3.93. На плане выполняются следующие надписи:

3.93.1. этаж;

3.93.2. площадь в квадратных метрах с одним десятичным знаком;

3.93.3. нумерация квартир и отдельных помещений.

3.94. *Остальная информация заносится в предварительно проставленные штампы.*

3.95. Все надписи на планах выполняются черной тушью, установленным чертежным шрифтом.

3.96. Завершенный план этажа после проверки и исправления возможных ошибок подписывает контролер.

3.97. Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, дверей, лестниц и т.п. на планах этажей не проставляются. Поэтажные планы на вспомогательные хозяйственные постройки не составляются.

3.98. При обмерочных работах составляются абрисы на земельный участок с нанесением всех имеющихся зданий, хозяйственных зданий и сооружений.

3.99. В абрисе указывается номер строительного квартала, номер жилого дома, название улицы, наименование владельца, основание права собственности, дата съемки, контроля и подписи исполнителей.

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

3.101. Цифры и условные обозначения на абрисе делаются мелким, четким почерком, без подчеркиваний 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 черным карандашом.

3.104. В процессе выполнения абриса применяются условные знаки, 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. Линии, которыми обозначаются в абрисе границы земельных участков, прочеркиваются отчетливее 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 проставляются над ними.

3.109. Составление плана земельного участка заключается в:

3.109.1. проверке полевых журналов, обработке линейных измерений;

3.109.2. сборке (наложении) плана по данным абрисов;

3.109.3. вычерчивании плана тушью либо с помощью компьютерных систем автоматизированного проектирования;

3.109.4. снятие необходимых копий с составленных планов.

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

3.110.1. по границам земельного участка проставляются линейные размеры (без размерных стрелок в середине промерных линий) внешние размеры зданий на плане проставляются вне их контура;

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

3.110.3. подвалы обозначаются на плане пунктиром синей тушью; мезонины и мансарды обозначают мелким пунктиром черной тушью.

3.111. На плане земельного участка каждый дом и хозяйственная постройка, начиная с основной, литеруется большими буквами алфавита.

3.112. Если литеруется большое количество домов и хозяйственных построек, расположенных на земельном участке, то после окончания алфавита применяются буквы со штрихом.

3.113. Хозяйственные постройки литеруются вслед за основными. Заборы и ограждения нумеруются арабскими цифрами, тротуары и замощения - римскими.

3.114. В случае сноса дома или хозяйственной постройки, которые имели присвоенную букву, в дальнейшем такая буква больше не присваивается.

3.115. Подсчет площади земельного участка осуществляется, как правило, 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 вычисления площадей земельных участков, который ведется по форме утвержденной Министерством юстиции Донецкой Народной Республики.

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

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

3.119. На копиях планов земельных участков проставляются размеры зданий, границ, обозначаются наименования угодий (огород, сад, двор и др.).

3.120. Подсчет площадей оснований (застроек) (S) хозяйственных зданий осуществляется путем умножения линейных промеров ширины на длину здания по наружному обмеру с занесением показателей в графы 1, 2, 3, 6, 8, 9 журнала внешних обмеров, форма которого утверждена Министерством юстиции Донецкой Народной Республики

3.121. При контроле работ на месте контроллером проверяется правильность и полнота съемки плана каждого земельного участка (расположенного в квартале), достаточность и точность вспомогательных промеров (до 50% промеров на зданиях и сооружениях и до 25% промеров на земельных участках).

3.122. Выявленные при контроле дефекты фиксируются на 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 домов, вспомогательных зданий и сооружений в плане квартала и литерование их в ранее составленных инвентаризационных материалах на домовладение, правильность формул и исчисления площадей в журналах внешних обмеров 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. Без акта проверки выполненные работы к оплате не принимаются.

3.125. В полевой журнал заносятся все замечания и записи о проделанной проверке, подписанные лицами, которые ее осуществляли. После проверки журналов осуществляется обработка линий (вычитания среднего значения

длины линий из двух ее промеров), вычитания недоступных для измерения расстояний.

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

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

3.128. Площадь помещения прямоугольной формы подсчитывается умножением 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. Подсчет площади помещений дома осуществляется по сумме площадей помещений его этажей.

3.131. Площадь помещений зданий определяют по их размерам, измеряемым между отделанными 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, 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 общей площади 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 ГСН В.2.2-15-2005.

3.136. Общую площадь квартир 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 отверстий 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 отверстий без дверей, между жилыми помещениями распределяется между ними поровну, а между жилыми и нежилыми помещениями засчитывается в 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 наклоне 30° к горизонту; 1,1 м при 45° , 0,5 м при 60° и более.

3.145. При промежуточных значениях высота определяется по 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 здания не включается, но вносятся в его технико-экономические показатели. Общая площадь индивидуального (усадебного), дачного, садового дома определяется как сумма площадей помещений без учета площадей балконов, лоджий, террас.

3.149. В общие площади таких 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 следует 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 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 промеров.

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 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, промеренную от уровня чистого 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 незавершенным 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 проставлять номера квартир (комнат).

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

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

1) для небольших домов (до трех квартир) - на плане у главного входа в квартиру проставляется его номер;

2) на планах этажей многоквартирных домов - на площадке лестничной клетки у входной двери квартиры.

3.174. Номера квартир (комнат) проставляются тушью красного цвета и обводятся кружком.

3.175. На планах этажей проставляются 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. Рекомендуется нумерацию помещений в многоэтажных общественных зданиях устанавливать в соответствии с номером этажа (первый этаж - 101, 102, ..., второй - 201, 202, ... и т. д.).

IV. Определение стоимости объектов

4.1. Определение стоимости замещения или воспроизводства земельных улучшений - домов, зданий и сооружений при оценке объектов малоэтажного жилищного строительства, в том числе усадебного типа, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам в городской и сельской местностях Донецкой Народной Республики, проводится в соответствии с Порядком определения стоимости воссоздания или замещения земельных улучшений - домов, зданий и сооружений малоэтажного жилищного строительства, утвержденным Фондом государственного имущества Украины Приказом от 27.08.2012 № 3379/430. Приложением к порядку определения стоимости воссоздания или замещения земельных улучшений – домов, зданий и сооружений малоэтажного жилищного строительства является Сборник укрупненных показателей стоимости воспроизведения функциональных объектов-аналогов для оценки малоэтажных домов, зданий и сооружений (далее - Сборник).

4.2. Стоимость замещения (воспроизведения) малоэтажных жилых домов, зданий и сооружений на дату оценки определяется путем использования укрупненных показателей стоимости воссоздания соответствующих объектов-аналогов, приведенных в Сборнике.

4.3. 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, погреб, уборные и др.). Сооружения (ограждения, ворота, калитки, дворовые покрытия, подпорные стенки, колодцы, крыльца и др.), а также отдельные элементы зданий.

4.4. Обследование зданий производится в следующей последовательности:

- 1) подробные внешний и внутренний осмотр домов, определение технического состояния и процент износа их основных конструктивных элементов: фундаментов, стен, кровель, межэтажных перекрытий, пола и т.п.;
- 2) установление года постройки объекта;

3) установление даты проведения капитальных и восстановительных ремонтов (за последние годы);

4) определение способа строительных работ (подрядный, хозяйственный).

4.5. Определение стоимости малоэтажных жилых домов, зданий и сооружений проводится с заполнением оценочных актов, форма которых утверждена Министерством юстиции Донецкой Народной Республики в такой последовательности:

1) рассчитывается стоимость замещения (воспроизведения) объектов оценки (земельных улучшений - домов, зданий и сооружений) на основе показателей соответствующих объектов-аналогов, приведенных в Сборнике;

2) корректируется стоимость замещения (воспроизведения) объектов оценки путем применения коэффициентов, учитывающих их функциональное и экономическое обесценивание в зависимости от периодов ввода объектов в эксплуатацию, приведенных в таблице Сборника;

3) рассчитывается физический износ (обесценивание) объектов оценки;

4) определяется инвентаризационная стоимость объектов оценки с учетом физического износа в скорректированной на дату оценки, стоимости замещения (воспроизводства) этих объектов.

4.6. Стоимость, по которой была проведена приватизация государственного жилищного фонда, отраженная в свидетельствах о праве собственности, в справках-характеристиках (выдержках) не указывается.

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.

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 отображается во всех соответствующих формах и справках (выписках), предоставляемых заказчиком.

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

4.11. Балансовая стоимости объектов нежилого фонда определяется балансодержателем данного объекта недвижимого имущества

4.12. При предоставлении данных от балансодержателя о балансовой стоимости многоквартирного жилого дома, общей площади многоквартирного жилого дома, проценте износа, его остаточной стоимости, допускается определение инвентарной стоимости квартир в многоквартирных жилых домах, находящихся на балансе организаций путем определения стоимости одного квадратного метра многоквартирного жилого дома умноженного на площадь квартиры

V. Текущие инвентаризационно - оценочные работы

5.1. Текущие инвентаризационно-оценочные работы выполняются в присутствии собственника или ответственного пользователя и заверяются его подписью в абрисе и эскизе. Материалы конструктивных элементов и год постройки домов, хозяйственных зданий и сооружений указывает заказчик, отражается в абрисе (эскизе) и заверяется его подписью.

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

VI. Порядок внесения текущих изменений в инвентаризационные документы

6.1. В случае выявления изменений в составе, технического состояния, владельцев домов и т.п., органы технической инвентаризации вносят в инвентаризационные документы соответствующие поправки и дополнения.

6.2. При наличии изменений технический паспорт заменяется на новый с пометкой об этом в старом техническом паспорте, который остается у заказчика.

6.3. Материал должен быть сконцентрирован в одном инвентаризационном деле (параллельные дела не заводятся). Все материалы должны быть пронумерованы в порядке их размещения в инвентаризационном деле, внесены в опись.

6.4. Изменения в земельных участках, домах, 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. На планах исправления осуществляются путем зачеркивания старых контуров и нанесения новых, если этим не осложняется чтение планов.

6.7. При наличии значительного количества поправок планы чертят снова.

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. В некоторых случаях, когда свободного места для сносок на листе нет, чертят новые поэтажные планы.

6.10. Цифровые данные и надписи на планах и в журналах исправляются зачеркиванием их красной тушью и написанием новых красной тушью.

6.11. При наличии большого количества исправлений, затрудняющих прочтение надписей и экспликаций, последние заменяются на новые, причем эта замена делается полностью.

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

6.13. Снятие копий с инвентаризационных материалов, а также различного рода выборки и выписки из них, обработка непосредственно работниками других учреждений и организаций, а также частными лицами не допускается, все эти работы выполняет только работник органа технической инвентаризации .

VII. Контроль качества выполнения работ

7.1. Контроль за качеством выполнения работ по технической инвентаризации объектов осуществляется контроллером.

7.2. При контроле инвентаризационных работ необходимо выполнить и проверить:

1) точность внешних промеров и данных отсчетов по прорезям (окон и дверей);

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

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

4) сопоставления контуров отдельных этажей для проверки правильности конфигурации и размещения капитальных стен;

5) правильность нумерации помещений, частей помещений и границ квартир.

7.3. Выявленные при контроле ошибки обозначаются (отмечаются) цветным карандашом. Взятые контроллером примеры, совпадающие с размерами, определенными исполнителем, обязательно подчеркиваются или обводятся цветным карандашом.

7.4. Дела с большим количеством грубых ошибок бракуются, переработки поручаются другому исполнителю.

7.5. При контроле графических работ проверяют:

1) сопоставление плана этажа с эскизом;

2) 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 промеров между капитальными стенами;

3) правильность нанесения цифр, обозначение «разделки» у печей, 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:

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

2) правильность заполнения журнала расчетов и итогов по квартирам, этажам, зданиям (сооружениям) в целом и правильность разнесения площадей по помещениям (по их назначению).

7.8. Полевому контролю со стороны контроллера подлежат не менее 20% работ, выполненных работниками органов технической инвентаризации.

7.9. Дела с ошибками возвращаются для переработки и исправлений.

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

7.11. Проверенные и надлежаще оформленные дела передаются начальнику органа технической инвентаризации для окончательного просмотра и утверждения.

7.12. После окончания проведения технической инвентаризации инвентарные дела сдаются для хранения в архив органа технической инвентаризации.

Руководитель

Я.А. Тимошкина