

**Инструкция**  
**о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации**  
**(утв. приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. N 37)**

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" установлено, что основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Основой государственного учета является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Настоящая Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (далее Инструкция) разработана во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1301 Госстроем России (Минземстроем России), Московским областным бюро технической инвентаризации, Московским городским бюро технической инвентаризации, Республиканским управлением технической инвентаризации и определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях Российской Федерации.

Требования настоящей Инструкции обязательны для всех организаций технической инвентаризации.

## **1. Организация работ**

### **Единица технической инвентаризации**

1.1. Единицей технической инвентаризации является: домовладение; отдельно стоящее основное здание.

1.2. На каждый объект составляется учетно-техническая документация, которая группируется в инвентарное дело.

1.3. Учету в бюро технической инвентаризации подлежат законченные строительством и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд.

### **Организация и порядок производства работ**

1.4. При производстве технической инвентаризации в городах и других поселениях следует придерживаться следующей очередности работ:

- составление списка и установление нумерации домовладений, зданий;
- изучение материалов, предшествовавших обследованиям, имеющих прямое или косвенное отношение к объектам инвентаризации;
- изучение похозяйственных книг;
- определение количества персонала, необходимого для производства обследований во всем его объеме в установленные сроки;
- составление в отдельных случаях сметы на производство работ;
- разбивка обследуемой территории на соответствующие районы и последних - на участки;
- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями и производство пробных работ);
- обследование и камеральные работы: измерение в натуре, описание конструктивных элементов зданий и определение физического износа, составление абрисов и планов земельных участков и зданий, а также экспликаций к ним, производство оценки зданий;
- проверка и приемка выполненных исполнителем работ, включение материалов технической инвентаризации в архив БТИ.

Учетно-техническая документация может выполняться как на бумажных, так и на магнитных носителях. В случае выявления несоответствия данных преимущество имеют данные на бумажных носителях.

## 2. Съёмка земельного участка

Работы по разделу 2 Инструкции при наличии планов земельных участков, подготовленных комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, осуществляются организациями технической инвентаризации в части недостающих измерений. Не допускается при наличии планов земельных участков проведение организациями технической инвентаризации повторных съёмок этих участков.

### Абрис земельного участка

2.1. При измерениях в натуре составляется абрис земельного участка с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

В абрисе указываются номер домовладения, здания, наименование улицы, наименование собственника, даты начала и окончания съёмки, контроля и подписи исполнителей.

Абрис земельного участка рекомендуется делать с таким расчетом, чтобы все измерения, надписи и цифровые данные были разборчивы и было видно к какому промеру конкретно относится каждая цифра или надпись.

**Примечание:** Небрежно составленный абрис, неудобный для чтения, рассматривается как дефектный. То же относится и к абрису, имеющему пропуски. В случае, если на абрисе сделана неверная надпись размера, то она не должна стираться. Она зачеркивается, а сверху надписывается правильная цифра.

Перерисовка абриса, подчистки и запись одних цифр по другим запрещается.

Если абрис составляется на нескольких листах, то его листы должны быть пронумерованы.

При ведении абриса возможны выноски отдельных деталей и надписей. Это необходимо сделать так, чтобы при составлении плана земельного участка по абрису не возникало сомнений, к какому месту относится вынесенная деталь или надпись.

При вычерчивании основных зданий в абрисе показывается их этажность, материал стен, назначение.

Абрис является основным материалом для вычерчивания плана и должен быть подготовлен так, чтобы другой исполнитель по нему мог без затруднений составить план земельного участка.

В абрисе делаются необходимые замечания и записи о произведенной проверке. Абрис подписывается контролером.

### Измерения земельного участка

2.2. При обследовании земельного участка домовладения максимально используются планы ранее произведенных геодезических съёмок.

2.3. Съёмку участков простой конфигурации и малой площади (до 0.5 га) разрешается производить рулеткой.

2.4. Все измерения земельного участка, осуществляемые при его обследовании, заносятся в абрис земельного участка.

2.5. Ошибка измерения не должна превышать:

для границ участков и промеров съёмки ситуации - 10 см для линий до 20 м; 1/200 (0.5%) для линий свыше 20 м, но не больше 100 см для линий длиннее 200 м;

для зданий - 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0.5%) для линий свыше 6 м.

2.6. Все границы участка измеряются по всей их длине, а в случае, когда границы застроены и нет возможности осуществлять работы обычным способом, необходимо производить измерения частями или параллельно границе.

Каждый земельный участок имеет в натуре физические границы закрытые (заборы, ограды, строения, сооружения) и открытые (канавы, межевые знаки, вешки и пр.).

Измерение участка производится по осевым линиям оград, расположенных между участками и по внешней стороне оград, выходящих на улицы, проезды, площади и т.п.

В случае отсутствия ориентиров, без которых трудно установить границы земельных участков, инвентаризатор должен руководствоваться обстановкой, а также опросом собственников (пользователей) обследуемого и соседних участков, устанавливая границы условно (о чем делается соответствующее примечание в абрисе).

2.7. Измерение границ участка производится с одновременным обмером зданий, строений и

сооружений, расположенных в границах земельного участка, начиная с фасада основного здания и перемещаясь слева направо по периметру участка до исходной точки.

2.8. При измерении земельного участка должны быть взяты все необходимые замеры: засечки, створы, диагонали (система замкнутых треугольников), определяющие конфигурацию участка, направление изломов, углов, границ угодий и положение на участке зданий, строений и сооружений.

2.9. Измеряются и заносятся в абрис все строения постоянного типа, связанные с землей фундаментами или столбами, а именно:

основные здания и пристройки к ним;

строения служебного назначения: сараи, конюшни, навесы, ледники, погреба и др.;

сооружения: ограды, заборы, колодцы, мусорные ямы, тротуары, замощения, фонтаны и пр.

Не подлежат съемке строения переносные, временного характера.

2.10. Строения и сооружения должны быть измерены по своему периметру по цоколю для вычисления площади застройки и выше цоколя, по телу стен, для исчисления их площади.

**Примечание 1:** Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

**Примечание 2:** Выступающие части стен (пилястры), раскреповки толщиной до 10 см и шириной до 1 м не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные выступы в зданиях измеряются, наносятся на абрис и включаются в площадь застройки.

При измерении здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот. Размеры на плане следует проставлять так, чтобы при оценке не встретилось затруднений в определении строительного объема здания и его частей.

### План земельного участка

2.11. Составление плана земельного участка включает:

проверку абриса;

вычерчивание плана в карандаше по данным абриса;

контроль плана, вычерченного в карандаше;

вычисление площади участка и отдельных его частей;

вычерчивание плана в туши, согласно условным знакам, в масштабе 1:500 или 1:1000;

составление экспликации;

контроль после вычерчивания в туши.

2.12. На план земельного участка наносятся:

линейные измерения протяженности границ, взятые из абриса, без размерных стрелок у середины промерных линий;

наружные размеры зданий на плане (как правило, проставляются вне контура зданий);

все здания со всеми пристройками, тамбурами, галереями, лестницами, крыльцами, приямками и т.д., а также все сооружения: колодцы, заборы, замощения и контуры различных угодий.

Все здания и сооружения, согласно принятым условным знакам, после накладки и обводки тушью, раскрашиваются условными цветами (красками или тушью), в соответствии с материалом стен.

Подвалы, цокольные этажи, мезонины и мансарды показываются на плане пунктиром.

2.13. Каждому основному зданию, строению служебного назначения и сооружению на плане земельного участка присваивается литера.

Заборы и ограждения нумеруются арабскими цифрами, тротуары и замощения нумеруются римскими цифрами.

2.14. Подсчет площади земельного участка и отдельных его частей (застройка, сад, огород и т.п.) производится по данным измерений путем разбивки участка на простейшие геометрические фигуры (треугольники, трапеции и т.д.). При сложной конфигурации участков вычисление площадей может производиться планиметром.

Составление формул и подсчет по ним площадей земельного участка, угодий, площади застройки зданий, сооружений и замощений производится в абрисе.

### Контроль работ

2.15. Проверка работ осуществляется контролером.

Контроль работ разделяется на:

проверку работ в натуре;

камеральный контроль, слагающийся из проверки чертежей и вычислительных работ.

2.16. При проверке работ в натуре контролер проверяет правильность и полноту съемки, правильность конфигурации и достоверность данных измерений земельного участка, достаточность взятых вспомогательных измерений и точность их (до 25% взятых при съемке измерений по зданиям и до 10% измерений по земельным участкам). Обнаруженные при контроле дефекты фиксируются на абрисе цветным карандашом.

2.17. При камеральной проверке контролер проверяет правильность накладки плана земельного участка, масштаб, условные обозначения, общее оформление плана, наличие всех необходимых размеров, надписей и подписей, соответствие литер зданий на плане земельного участка литерам в ранее составленных инвентаризационных материалах, правильность формул и исчисления площадей в абрисе и правильность составления экспликации к плану земельного участка.

2.18. Все выявленные контролером при проверке плана земельного участка дефекты, ошибки пропуски и неточности должны быть отражены в дефектном акте и устранены инвентаризатором

### **Текущая инвентаризация земельного участка**

2.19. Текущая инвентаризация земельного участка домовладения ведется в целях выявления происшедших изменений и отражения их в технических паспортах.

2.20. Учету подлежат следующие изменения:

изменения границ и внутренней ситуации земельного участка;  
возведение, восстановление, надстройка, реконструкция и снос зданий и сооружений.

2.21. Основой для текущей инвентаризации служат:

данные непосредственного обследования отдельных домовладений, по которым имеются сведения о происшедших изменениях;

данные сплошного обхода и обследования домовладений в городах и других поселениях.

Данные оперативного учета и сообщения собственников домовладений (зданий) используются для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения.

Эти данные включают сведения:

о возникновении, переходе или прекращении прав на земельный участок и здание;

об ограничениях (обременениях);

об изменениях границ и площади земельного участка;

о надстройках, перепланировках, произведенных капитальных и восстановительных ремонтах, о разрушениях от стихийных бедствий и т.п. зданий, строений, сооружений;

о сносе и возведении на земельном участке новых зданий и сооружений.

2.22. Бюро технической инвентаризации взаимодействуют с учреждениями, предприятиями и организациями, которые располагают сведениями об изменениях в правовом режиме, составе, состоянии и стоимости жилищного фонда, а именно:

с учреждениями юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

с комитетами по земельным ресурсам и землеустройству;

с организациями жилищно-коммунального хозяйства;

с органами архитектуры и градостроительства;

с нотариальными конторами, судами и банками;

со страховыми и пожарными органами;

с другими структурными подразделениями органов местного самоуправления.

2.23. В инвентарных делах результаты текущей инвентаризации отражаются путем добавления новой информации к имеющейся.

Изменения на земельном участке в зданиях и сооружениях устанавливаются путем сличения старых данных, отраженных в планах и описях, с действительным состоянием объектов путем установленным непосредственным обследованием последних на месте инвентаризаторами.

Необходимые изменения вносятся в абрис, а затем на план и в экспликацию земельного участка.

Изменения на план вносятся цветной тушью путем зачеркивания старых контуров и нанесения новых, если этим не осложняется чтение планов. В противном случае, т.е. при наличии большого числа изменений, планы вычерчиваются заново.

В отдельных случаях, когда свободного места для выносок на листе не имеется, могут применяться клапаны, т.е. кальки, приклеиваемые одним краем к плану (вне контуров границ участка), на которые наносятся как новые, изменившиеся контуры, так и прежние, не изменившиеся.

Цифровые данные и надписи на планах и в экспликациях исправляются путем зачеркивания и внесения новых тушью другого цвета.

Замена плана земельного участка и текстовых материалов новыми производится также в случае значительного их обветшания и загрязнения.

### **3. Съёмка, характеристика и техническое описание здания, строения, сооружения**

#### **Составление абриса и измерение здания при технической инвентаризации**

3.1. В процессе съёмки в натуре составляется абрис внутренних помещений здания. Для составления абрисов следует использовать имеющуюся проектную документацию.

С левой стороны абриса оставляется поле 2 - 3 см для подшивки, в заголовке (адрес).

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх.

Абрис здания составляется безмасштабно с соблюдением пропорций. В абрисе указываются все части здания в плане и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части здания и записать четко все измерения, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску и вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые размеры.

При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и кончая последним этажом.

3.2. Последовательность составления абриса и измерений здания:

измерения производятся стальной или тесьмянной рулеткой. При измерениях высот надлежит пользоваться складными рейками или высотомерами;

зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;

наружные измерения здания производятся обязательно выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома или:

выступ более 0.40 м;

пристройка - сени, тамбур, веранда и т.п.;

излом горизонтальной линии стены;

измерения с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности произведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

При измерении деревянных зданий, углы которых срублены "в чашку" с выпуском концов бревен (пластин), необходимо эти выпуски из длины и ширины исключить.

Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени крыльца и т.п. вносятся в абрис и измеряются.

Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

Кроме данных измерений в абрис заносятся данные обследования, т.е. подробное описание конструктивных элементов и признаков износа зданий и сооружений.

3.3. При измерении многоэтажных зданий с окнами одного размера по ширине, расположенными во всех этажах по одним вертикальным осям, съёмка места расположения окон производится только по первому этажу. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются ("привязываются") в каждом этаже отдельно внутри здания.

3.4. В зданиях прямоугольной формы диагонали берутся во всех угловых помещениях первого этажа и в остальных помещениях в зависимости от конфигурации здания в количестве, достаточном для правильной накладки поэтажного плана. Если представляется возможным, диагонали и засечки берутся снаружи зданий.

Измерение помещений прямоугольной формы производится, как правило, вплотную к стенам.

3.5. При съёмке зданий необходимо знать толщину всех стен и перегородок. Толщина стен и перегородок в зданиях, не имеющих проемов, определяется по наружным и внутренним измерениям между осями смежных проемов (чаще всего оконных).

Круглые печи и колонны измеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности и в абрисе указываются их диаметры.

3.6. Измерение помещений производится с точностью до 1 см по всему периметру стен на высоте 1.10 - 1.30 м от пола, с одновременным измерением дверей, печей, выступов и др. элементов, с соблюдением следующих обязательных правил:

дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);

измерение печей и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;

при измерении лестничных клеток кроме самого помещения измеряются площадки и в абрисе указывается количество ступенек и направление подъема маршей;

в случае, если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, производится двойное измерение по панелям или облицовке и выше их, по стенам;

санитарно-техническое оборудование - водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план;

помещения, разгороженные перегородками не до потолка, учитываются и измеряются, как отдельные;

все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т.п. размером более трех сантиметров подлежат занесению в абрис и измерению.

3.7. После окончания работ по съемке здания необходимо проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания. Для чего подсчитывается сумма размеров помещений, толщин стен и перегородок. Теоретически, при правильной съемке, наружный размер и сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен) должны быть равны. Однако на практике, в связи с неточностью измерений, получается невязка.

Допустимая невязка вычисляется по формуле:

$$N_d = \pm 0.75 \times K,$$

где  $N_d$  - невязка допустимая;

$K$  - сумма внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок;

0.75 - коэффициент невязки.

Фактическая невязка определяется по формуле:

$$N_{\phi} = L_n - L_v$$

где  $N_{\phi}$  - невязка фактическая;

$L_n$  - наружный размер стены здания;

$L_v$  - сумма внутренних размеров и толщин стен и перегородок

Фактическая невязка не должна превышать допустимую.

Для устранения недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести контроль наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок, после чего исправить размеры в абрисе.

Исправление размеров в абрисе производится перечеркиванием карандашом неправильного и написания сверху верного размера. Неправильно нанесенные размеры стирать запрещается.

### **Техническое описание здания**

3.8. Техническое описание должно быть выражено в ясных, точных и кратких, технически правильных формулировках, не допускающих различных толкований, в соответствии с характеристиками объектов.

3.9. Техническое описание здания выполняется по его основным конструктивным элементам: фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровли (крыши), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование, прочие элементы (см. [приложение 2](#)).

### **Составление поэтажных планов**

3.10. Поэтажные планы зданий составляются на основании данных абрисов, выполненных в соответствии с вышеизложенными требованиями настоящей Инструкции.

3.11. Поэтажные планы составляются на плотной чертежной бумаге. Размер формата чертежа самый меньший - 29,7x21 см (А-4). В случае, если план здания не может быть размещен на формате А-4, формат соответственно увеличивается до размера А-3 (29,7x42,0) и т.д. Поэтажные планы,

вычерченные на форматах большего размера, не перегибаются, а хранятся в архиве бюро технической инвентаризации в трубках или специальных папках.

3.12. поэтажный план должен быть размещен симметрично краям формата. Сторона главного фасада в планах должна располагаться внизу, параллельно нижнему краю формата.

Расстояние между вычерченным планом и краями формата не должно быть менее 2 - 3 см.

3.13. поэтажные планы составляются в масштабах 1:100 или 1:200.

3.14. Вычерчивание поэтажного плана производится в масштабе 1:100 (1:200) с точностью до  $\pm 0,5$  мм при помощи точно выверенной масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с применением средств компьютерной графики.

3.15. поэтажные планы составляются с соблюдением всех условных обозначений.

3.16. На поэтажном плане вычерчиваются в масштабе в соответствии с размерами на абрисах: стены и перегородки; окна и двери; печи, кухонные очаги; лестницы, крыльца, балконы; все внутренние выступы стен и перегородок; наружные колонны, пилястры и т.п., выступающие более 10 см; ниши в стенах, опускающиеся или не достигающие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления; арки и отдельно расположенные столбы и колонны; прямки, загрузочные люки, лазы подвалов и цокольных этажей; котлы отопления и т.п.; санитарно-техническое и пожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитазы, газовые и электрические плиты и пр.) наносятся на план по привязкам абриса в соответствии с условными обозначениями.

Трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п., а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются.

3.17. Планы этажей располагаются на формате один над другим, начиная с подвального.

3.18. Если поэтажный план целого этажа, вследствие большого размера не помещается на одном формате, то его необходимо размещать на листе другого формата, но при условии, чтобы возможные перегибы проходили по наименее насыщенным частям чертежа.

Поэтажные планы подвалов под небольшой по площади частью здания и поэтажные планы небольших по площади антресолей можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на чертеже против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым или над которым они непосредственно находятся. При этом необходимо показать ближайшие капитальные стены для того, чтобы читающему план легко было ориентироваться.

3.19. Прежде чем приступить к вычерчиванию поэтажного плана необходимо сначала арифметически проверить совпадение измерения стен, проведенных снаружи, с суммой размеров, взятых внутри здания по той же стороне вместе с размерами толщин стен и перегородок. Далее необходимо провести фасадную линию строго по масштабу и к ней строить по взятым увязкам в угловых комнатах боковую линию здания. Затем последовательно наносить, все капитальные стены и одновременно проверять расположение их на чертеже по взятым в натуре контрольным измерениям между капитальными стенами.

После чего необходимо нанести вторую линию - внутреннюю линию капитальных стен. Затем наносятся перегородки, проемы, лестницы, отопительные приборы, вентиляционные приборы, вентиляционные каналы (если они сделаны не в стене), ванны, унитазы, раковины, умывальники т.д. строго по увязкам на соответствующих местах и в точном соответствии с принятыми условными обозначениями.

Лестницы показываются согласно условным обозначениям, причем количество ступеней и ширина марша должны соответствовать измерениям в натуре.

Проемы, ниши, стенные шкафы как по своему размеру, так и в отношении расположения, наносятся на поэтажный план в масштабе, в соответствии с условными обозначениями.

Перегородки толщиной более 5 см вычерчиваются двумя линиями в масштабе поэтажного плана.

Допустимая невязка между наружными и внутренними измерениями при накладке плана распределяется пропорционально на все комнаты, т.е. на расстояние между стенами и перегородками в комнатах.

Увеличивать или уменьшать толщину стен на вычерчиваемых планах для устранения невязки не разрешается.

После накладки первого этажа производится вычерчивание остальных этажей в соответствии с

расположением капитальных стен на плане первого этажа, считающегося контрольным.

3.20. Посредине плана этажа, сверху на формате ставится штамп с указанием этажа: подвал, цокольный этаж, 1-ый этаж и т.п.

Линейные измерения с абриса переносятся на поэтажные планы параллельно направлению соответствующих стен и перегородок. В подсобных помещениях измерения показываются с расчетом, чтобы не затемнять чертежа.

3.21. Закрытые веранды, галереи, тамбуры, сени измеряются внутри и вычерчиваются на поэтажных планах.

3.22. При вычерчивании помещений с выступающими панелями или облицовочной плиткой необходимо показывать линии стен и панели (последние не закрашиваются).

3.23. Все цифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размеров и своей нижней частью обращены к нижнему обрезу формата или к правой стороне его (смотря на чертеж) и расположены перпендикулярно линиям измерения.

3.24. Литеры зданий на поэтажных планах должны соответствовать литерам на плане земельного участка.

3.25. На поэтажном плане, около входа в помещение, красной тушью проставляется соответственно присвоенная ему нумерация.

Нумерация отдельных комнат в помещении (квартире) наносится тушью черного цвета по ходу часовой стрелки, начиная от входа - в числителе дроби, а в знаменателе этой дроби - показатели их площади. Эти характеристики должны располагаться на плане комнат посередине.

**Примечание:** На планах небольших по площади кухонь, ванн, санузлов и др. комнат допускается проставлять их номера без указания размера площади.

Коридор общего пользования, лифтовые холлы, вестибюли, лестничные клетки и т.п., а также междуквартирные помещения общего пользования нумеруются римскими цифрами черной тушью.

3.26. Высота помещений показывается на поэтажных планах синей тушью в тех помещениях, где были взяты эти замеры. При разной высоте помещений высота проставляется в каждом помещении.

3.27. Разновидность встречающихся зданий непрямоугольной формы не дает возможности установить данной Инструкцией точный порядок накладки планов таких зданий.

Вычерчивание таких планов должно решаться исполнителем работ самостоятельно или при консультации контролера или руководителя БТИ. Однако должны соблюдаться следующие условия:

накладку плана здания по возможности производить в порядке последовательности, указанной в [п.3.19](#):

построение не прямых углов капитальных стен следует производить на основании наиболее длинных промеров сторон треугольников;

при составлении планов зданий непрямоугольной формы, имеющих часть углов прямых с параллельно расположенными стенами, контур здания необходимо вычерчивать, базируясь на прямые углы и стены, расположенные параллельно.

При накладке планов зданий непрямоугольной формы контрольные диагональные размеры и засечки не должны превышать невязку (в масштабе)  $\pm 0,5$  мм.

3.28. На поэтажных планах проставляются следующие размеры в метрах с двумя десятичными знаками:

на плане первого этажа - размеры по наружному периметру стен;

на планах всех этажей, подвалов, мансард - размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы - размеры по всему внутреннему периметру стен;

внутренние высоты - на всех планах. Внутренние высоты на план проставляются в тех помещениях, где они взяты в натуре (на месте);

заглубление подвалов и цокольных этажей по отношению к уровню земли на границе отмостки.

**Примечание:** Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, дверей, окон, лестниц, и т.п., внутренние размеры холодных пристроек, а также другие измерения: диагонали, засечки и т.п. на инвентарных планах не проставляются.

Все размеры на поэтажном плане должны быть проставлены в полном соответствии с условными обозначениями для поэтажных планов.

3.29. Составленный в карандаше поэтажный план после его контроля и исправления возможных ошибок подлежит обводке тушью и иллюминовке.

**Примечание.** По особому разрешению руководителя БТИ отдельным исполнителям работ может быть разрешено вычерчивание плана тушью и иллюминовка без предварительного контроля.



Позэтажные планы при первичной технической инвентаризации вычерчиваются только черной тушью. Толщина линий поэтажных планов указана в альбоме условных обозначений.

3.30. Позэтажные планы оформляются штампами БТИ.

3.31. Позэтажные планы при необходимости иллюминируются акварельными красками (или разведенной тушью) следующими цветами:

кирпичные, каменные стены - светлый тон кармина;

деревянные стены и перегородки (рубленые и каркасные) - светлый тон жженой сиены;

бетонные и шлакобетонные стены - нетральтин;

печи со стороны топки - светлый тон кармина (несколько ярче, чем кирпичные и каменные стены), с противоположной стороны - светлый тон лазури.

Иллюминовка плана должна быть произведена без пятен, равномерно и краска не должна выступать в контуры линий.

3.32. Законченный поэтажный план после натурной (полевой) и камеральной проверки и исправления возможных недочетов подписывается контролером.

### Подсчет площадей зданий

*О порядке подсчета площади квартиры с внутриквартирной лестницей, о порядке учета площади холодных пристроек и о порядке учета площади оборудованных помещений в подвалах и чердаках жилых зданий см. письмо Госстроя РФ от 29 апреля 2002 г. N HM-2243/19*

3.33. Подсчет площадей помещений производится в экспликации. При подсчетах следует пользоваться величинами, взятыми непосредственно при измерениях. Подсчеты производятся с точностью до одного десятичного знака.

При составлении формулы подсчета площади прямоугольной комнаты план разбивается на простейшие геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и т.п.); отсутствующие в плане и абрисе размеры для составления формулы определяются по масштабу плана.

3.34. По каждой квартире, а также в целом по зданию подсчитываются:

жилая площадь квартиры (квартир);

площадь квартиры (квартир);

общая площадь квартиры (квартир).

Показатели общей площади квартиры используются для целей государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период) и иных целей.

Показатели площади квартиры используются для целей официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, оплаты жилья и коммунальных услуг, определения социальной нормы жилья и иных целей.

3.35. Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат.

Жилая площадь здания определяется как сумма жилых площадей квартир.

3.36. Площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

**Примечание:** Применявшееся ранее в официальном статистическом учете жилищного фонда понятие "общая площадь" равнозначно понятию "площадь квартиры" (СНиП 2.08.01-89\*).

Площадь квартир здания определяется как сумма площадей квартир.

3.37. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд и холодных кладовых - 1.0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

Площади подполья для проветривания здания, возведенного на вечно мерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь здания не включаются.

3.38. Площадь здания определяется в соответствии с п.5 приложения 2 СНиПа 2.08.-89\*

При определении площади помещений мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой от пола до наклонного потолка 1.5 м при наклоне 30 градусов к горизонту, 1.1 м - при 45 градусов, 0.5 м - при 60 градусов и более. При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции. Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0.7, при этом минимальная высота стены должна быть 1.2 м при наклоне потолка 30 градусов, 0.8 м при 45 градусах - 60 градусах, не ограничивается при наклоне 60 градусов и более (СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания).

3.39. При определении площади помещений надлежит:

площадь ниш высотой 2.0 м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2 м.;  
площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы, при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более, включать в площадь помещения, в котором расположена лестница;

площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.

3.40. В общежитиях определяется:

жилая площадь помещений - как сумма площадей жилых комнат;

площадь помещений - как сумма жилых комнат и подсобных помещений, а также помещений общественного назначения;

общая площадь - как сумма площадей помещений и площади лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых с учетом вышеприведенных понижающих коэффициентов.

3.41. Площади помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, подсчитывается отдельно согласно требованиям СНиП 2.08.02-89.\*

### **Определение строительного объема жилого здания**

3.42. При определении строительного объема здания (далее - объем здания), необходимо руководствоваться следующим:

Объем надземных и подземных частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, возведенными на вечномерзлых грунтах;

объем здания с чердачным перекрытием определяется путем умножения его площади, подсчитанной по размерам внешнего очертания стен здания выше цоколя, на высоту здания. Высота здания принимается от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия;

объем здания без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения здания на длину. Площадь вертикального сечения здания определяется по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола первого этажа, а длина здания - путем замера расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя;

объем здания должен исчисляться отдельно по его частям, если эти части резко отличны друг от друга по очертанию, конфигурации или по их конструктивному решению. В случае раздельного исчисления объема здания стена, разграничивающая часть здания, относится к той части, у которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены;

в объем здания должны также включаться объем эркеров, тамбуров и других частей здания, увеличивающих его объем и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши;

объем мансард, мезонинов, определяется умножением площади их горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на высоту от пола мансарды (мезонина) до верха засыпки чердачного перекрытия. При криволинейном очертании перекрытий мансарды (мезонина) следует принимать среднюю высоту;

объем подвала или цокольного этажа определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа выше цоколя здания на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвала (цокольного этажа) до уровня чистого пола первого этажа;

пристройки одного и того же назначения и из одного и того же материала, что и основное здание, включаются в объем основной части здания; не отвечающие этим требованиям пристройки измеряются и учитываются самостоятельно и в объем здания не включаются;

при определении строительного объема жилых домов и общежитий технические этажи

(котельные, мастерские и др.) должны включаться в объем здания;

объем здания, состоящего из частей одного назначения, материала стен, конструкций различной высоты при одинаковой этажности или при различной этажности, но оцениваемых по сборнику по одной и той же оценочной норме, следует определять как сумму объемов составляющих частей;

пояски, пилястры, полуколонны и тому подобные архитектурные детали, не увеличивающие общего объема здания, в его объем не включаются;

эркеры и переходы включаются в объем здания и оцениваются совместно с основным зданием. Высота их определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера (или перехода) и до нижней плоскости эркера (или перехода);

лоджии и ниши в наружных стенах не исключаются из объема здания.

### **Текущая инвентаризация зданий**

3.43. Основой для текущей инвентаризации зданий служат:

данные обследования зданий;

данные сплошного обхода.

3.44. Данные оперативного учета и сообщения собственников зданий используются для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения.

Эти данные включают сведения:

о возникновении, переходе или прекращении прав на здание;

об ограничениях (обременениях);

об изменениях в зданиях и помещениях;

о присоединениях к сетям: водопроводной, канализационной, электрической, газовой, теплоснабжения, горячего водоснабжения;

о надстройках, перепланировках, произведенных капитальных и восстановительных ремонтах, о разрушениях от стихийных бедствий и других изменениях.

3.45. Бюро технической инвентаризации взаимодействуют с учреждениями, предприятиями и организациями, которые располагают сведениями об изменениях в правовом режиме, составе, состоянии и стоимости жилищного фонда, а именно:

с учреждениями юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

с комитетами по земельным ресурсам и землеустройству;

с организациями жилищно-коммунального хозяйства;

с органами архитектуры и градостроительства;

с нотариальными конторами, судами и банками;

со страховыми и пожарными органами;

с другими структурными подразделениями органов местного самоуправления.

3.46. Результаты обследований вносятся в абрисы, поэтажные планы и технические паспорта.

3.47. Изменения в зданиях устанавливаются путем сравнения старых данных, отраженных в планах и технических паспортах, с действительным состоянием объектов путем обследования последних на месте инвентаризаторами.

3.48. На поэтажных планах изменения вносятся зачеркиванием старых контуров и нанесением новых, если этим не осложняется чтение планов. В противном случае, т.е. при наличии большого числа изменений, делаются выноски или планы вычерчиваются заново.

В отдельных случаях, когда свободного места для выносок на листе не имеется, могут применяться клапаны, т.е. кальки, приклеиваемые одним краем к плану (вне контуров жилого здания), на которые наносятся как новые, изменившиеся контуры, так и прежние, не изменившиеся.

Цифровые данные и надписи в планах и экспликациях исправляются путем зачеркивания и написания новых другим цветом.

3.49. При наличии большого числа исправлений, затрудняющих чтение учетно-технических документов, значительного их обветшания и загрязнения, они заменяются новыми.

3.50. В инвентарных делах учет изменений ведется путем присоединения новых материалов к имеющимся.

Все материалы должны быть пронумерованы в порядке их расположения. В деле должна вестись опись этих материалов.

### **Контроль работ**

3.51. Проверка исполненных работ осуществляется контролером.

При этом проверяется следующее:

точность наружных измерений и данных отчетов по проемам (окон и дверей);

правильность линейных размеров внутри помещений, правильность сквозных измерений, толщины стен и перегородок;

полноту (достаточность) вспомогательных размеров (диагоналей) в помещениях со сложной конфигурацией;

правильность нумерации помещений, частей помещений и др.

оформление абрисов (наличие подписи, даты производства работ и др.);

Обнаруженные при контроле ошибки отмечаются цветным карандашом.

Дела с большим количеством грубых ошибок бракуются.

При контроле графических работ исполняются следующие действия:

сопоставление поэтажного плана с абрисом;

сопоставление плана первого этажа (контрольного) с планами расположения капитальных стен (наружных и внутренних), оконных проемов, лестниц, отопительных приборов, вентиляционных коробов в последующих этажах и в подвальном;

проверка масштаба поэтажного плана;

проверка поэтажного плана после вычерчивания, размеров, иллюминации, разделки у печей, высот по этажам, соответствия плана принятым условным обозначениям.

При контроле вычислительных работ проверяются:

правильность формул, подсчетов и др.;

правильность выполнения подсчетов и итогов по квартирам, зданиям и домовладению в целом;

правильность разности площади каждой комнаты на поэтажном плане.

Незначительные ошибки и отклонения контролер исправляет сам; дела с грубыми ошибками возвращаются для переделки и исправлений.

Дела подписываются лицом, осуществлявшим контроль, ставится дата проверки.

Проверенные и надлежаще оформленные дела передаются руководству бюро для окончательного просмотра, утверждения и сдачи их в архив.

#### **4. Определение технического состояния (физического износа) здания, строения, сооружения**

4.1. Под физическим износом понимается потеря материалами, из которых возведено здание, своих первоначальных качеств.

Процент физического износа зданий в зависимости от доступности или недоступности осмотру его конструктивных элементов соответственно устанавливается по признакам технического состояния или подсчитывается по срокам службы.

4.2. Определение технического состояния производится одновременно с техническим описанием здания. При этом выявляются признаки технического состояния (физического износа) доступных осмотру частей здания.

По внешним признакам технического состояния отдельных конструкций здания устанавливается физический износ согласно правилам "Оценки физического износа жилых зданий" ВСН-53-86(р) Госгражданстроя СССР, а затем определяется износ по зданию в целом.

4.3. Определение процента физического износа здания производится расчетно с применением удельных весов конструктивных элементов этого здания, указанных в соответствующем оценочном нормативе. Процент физического износа по каждому конструктивному элементу, выбранному из таблиц упомянутых выше Правил, умножается на удельный вес этого элемента (после применения поправки или ценностного коэффициента). В результате получаем физический износ отдельных конструктивных элементов по отношению ко всему зданию. Суммированием полученных результатов определяется физический износ всего здания.

Если в расчетах были применены поправки или ценностные коэффициенты и вследствие этого сумма уточненных удельных весов конструктивных элементов не составляет 100, полученный процент физического износа на все здание следует уточнить (разделить на сумму уточненных удельных весов и для получения процента физического износа умножить на 100).

4.4. Удельные веса конструктивных элементов принимаются из сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости или рассчитываются по данным проектно-сметной документации на возведение здания.

4.5. Процент физического износа холодных пристроек, служебных строений и сооружений, в основном, определяется по всему строению или сооружению в целом без учета удельных весов отдельных конструктивных элементов.

4.6. Процент физического износа недоступных осмотру сооружений определяется по срокам

службы (как отношение фактически прослуженного времени к среднему нормативному сроку службы, умноженному на 100).

В тех случаях когда фактически прослуженное время приближается к полному нормативному, а предположительный (остаточный) срок службы здания, определенный экспертным путем, превышает нормативный срок, то процент физического износа определяется отношением фактически прослуженного времени к сумме прослуженного и предположительного сроков службы, умноженному на 100.

## **5. Определение стоимости здания, строения, жилого помещения**

5.1. Определение стоимости здания, строения ведется БТИ отдельно для целей статистического учета (полная балансовая стоимость и остаточная балансовая стоимость) и для налогообложения физических лиц (действительная инвентаризационная стоимость).

В технических паспортах БТИ указывают полную балансовую и остаточную (с учетом износа) балансовую стоимость здания, строения, применяемую для их статистического учета, а также действительную инвентаризационную стоимость для целей налогообложения физических лиц.

5.2. Применяемая для статистического учета полная балансовая и остаточная балансовая стоимость жилищного фонда, находящегося на балансе юридического лица, принимается по данным этого баланса, а стоимость жилищного фонда, принадлежащего физическим лицам, определяется в соответствии с методологией, утверждаемой Госкомстатом России.

5.3. Действительная инвентаризационная стоимость определяется БТИ в соответствии с "Порядком оценки зданий, помещений, сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности", утвержденным приказом Министра архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.92 г. N 87.

5.4. Помимо определения полной и остаточной балансовой и действительной инвентаризационной стоимости зданий, строений в необходимых случаях может осуществляться, если это не противоречит действующим нормативным актам, определение рыночной стоимости зданий, т.е. наиболее вероятной стоимости их продажи с учетом их реального износа, определяемой организациями БТИ на основе сведения результатов трех методов оценки - затратного, доходного и сравнения продаж, при наличии у работников, осуществляющих такую оценку, документов о прохождении обучения методом рыночной оценки недвижимости.

5.5. Стоимость жилого помещения (квартиры) определяется, исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади квартир в этом здании.

## **6. Учет принадлежности домовладения, здания, жилого помещения (квартиры)**

6.1. Учет принадлежности домовладения, здания (строения), жилого помещения осуществляется в соответствующем разделе технического паспорта на основе информации, поступающей от учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом в техническом паспорте отражаются фамилия, имя, отчество гражданина, паспортные данные или полное наименование юридического лица - (по Уставу), документы, подтверждающие право собственности, пользования, владения и долевое участие.

## **7. Представление статистической отчетности**

7.1. БТИ на основании технического учета жилищного фонда заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения в территориальные органы государственной статистики в порядке и сроки, установленные Госкомстатом России по согласованию с Госстроем России (Минземстроем России).

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета.

## **8. Учет документов в архиве бюро технической инвентаризации**

### **Общие положения**

8.1. Архив бюро технической инвентаризации предназначается для хранения учетно-технической, оценочной и правоустанавливающей документации (или копий) с нее на объекты жилищного фонда и другие объекты, учет которых ведется БТИ.

8.2. Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации. Отчуждение архивов не допускается.

Порядок передачи сведений в объединенный архив Госстроя России (Минземстроя России) определяется в порядке, утверждаемом Госстроем России (Минземстроем России).

Порядок доступа и выдачи информации из архивов БТИ определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Организации технической инвентаризации субъектов Российской Федерации осуществляют: ведение государственных реестров архивов БТИ; ежегодную инвентаризацию архивов БТИ.

Виновные в утрате или порче материалов обязаны возместить стоимость их восстановления.

8.3. В целях обеспечения сохранности документации помещение архива должно быть изолированным, сухим и безопасном в противопожарном отношении. Оконные проемы архивохранилищ, расположенных ниже 3-го и на последнем этажах, заделываются металлическими решетками. Входные двери целесообразно иметь металлические с устройством сигнализации. По окончании рабочего дня помещение архива опечатывается.

8.4. Для размещения документации помещение архива оборудуется стеллажами, высота которых должна обеспечивать вертикальное хранение дел.

8.5. Для хранения статистической и алфавитной карточек ([приложения 9, 10](#)) в помещении архива устанавливаются специально изготовленные шкафы или столы с ящиками.

8.6. Ответственность за сохранность материалов, находящихся в архивохранилище несут начальник бюро и работник архива, а там где их не имеется, уполномоченные лица.

### **Материалы, подлежащие хранению**

8.7. Единицей хранения является:

инвентарное дело на домовладение, состоящее из одного или нескольких основных зданий, расположенных на отдельном земельном участке; отдельно стоящее основное здание, границы земельного участка которого не обособлены;

инвентарные дела на другие объекты, учет которых ведется БТИ.

8.8. Постоянному хранению в архиве подлежат:

схематические планы городов, других поселений;

инвентарные дела на домовладения, основные здания;

инвентарные дела на объекты, учет которых ведется БТИ;

инвентарные книги;

реестровые книги;

реестры жилищного фонда;

алфавитные карточки собственников зданий, жилых помещений (квартир);

статистические карточки на домовладения, основные здания;

статистические отчеты о жилищном фонде;

книги учета инвентарных дел, переданных на хранение в государственные архивы;

иные документы, относящиеся к деятельности бюро технической инвентаризации.

8.9. Материалы инвентаризации на здание (инвентарное дело, статистическая карточка на здание), алфавитная карточка на собственника, погашенные по причине прекращения права собственности на земельный участок при его выкупе (изъятии) для государственных и муниципальных, нужд сноса, пожара или другого стихийного бедствия, хранятся в архиве 3 года. По истечении этого срока, исчисляемого с момента возмещения стоимости домовладения (здания), основные показатели инвентарного дела записываются в книгу учета дел, переданных на хранение в государственные архивы.

При этом в графе 4 книги ([приложение 6](#)) указываются все адреса, которые в свое время были присвоены зданию.

Учетно-техническая документация на упомянутые выше объекты, утратившая практический интерес: инвентарные планы кварталов и схематические планы городов (других поселений), а также иные материалы, которые согласно заключению (списку) местных органов культуры, архитектуры и градостроительства являлись объектами историко-культурного наследия, передаются в установленные сроки в государственные архивы ([приложение 6](#)).

В книге учета дел в отношении зданий, переданных в государственные архивы, указываются основание и дата передачи дел.

На титульных листах технических паспортов, находящихся в эксплуатации объектов, которые по заключению местных органов культуры, архитектуры и градостроительства являются памятниками истории и культуры следует вводить надпись (штамп) "принято на госохрану".

### Порядок хранения документации

8.10. Хранящиеся в архиве материалы должны быть оформлены в установленном порядке, заключены в твердые папки, шиты и пронумерованы. Планы больших форматов сброшюровываются и хранятся отдельно. На каждом из них проставляется инвентарный номер того дела, к которому они относятся. Металлическое скрепление документов не допускается.

8.11. Инвентарное дело на домовладение (здание) разделяется на три отдельно сброшюрованные в обложки группы документов.

К первой группе следует относить материалы, составленные в результате последней инвентаризации, расположив их в деле в такой последовательности:

технический паспорт на домовладение (здание);

план земельного участка;

поэтажный план здания;

экспликация к поэтажному плану.

Ко второй группе относятся все правоустанавливающие документы или копии с них, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая названным органом о праве собственности на объект.

К третьей группе - абриса, журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предшествующих обследований (инвентаризации), расположенные в указанной выше последовательности.

Документы, утратившие значение в связи с заменой их новыми, должны содержать отметку "Погашено. Дата. Подпись."

Нумерация документов ведется самостоятельно по каждой группе.

8.12. Поступающие в архив материалы на жилищный фонд, регистрируются в инвентарных книгах по прилагаемым формам ([приложение 4](#)).

Книги пронумеровываются, прошнуровываются и скрепляются печатью.

8.13. Инвентарная книга на домовый фонд ([приложение 4](#)) первоначально заполняется в порядке существующей в архиве комплектации дел в алфавитном порядке наименования улиц или поквартально в целом по каждому городу, другому поселению с разграничением их по фондам различного функционального назначения: жилищный фонд, здания соцкультбыта и здания производственного назначения. В дальнейшем инвентарные номера делам присваиваются нарастающим итогом по мере их поступления. Присвоенный инвентарный номер проставляется в верхнем левом углу обложки дела.

8.14. Номер, в зависимости от метода группировки дел, состоит:

для дел, хранящихся в алфавитном порядке наименования улиц - из порядкового номера по инвентарной книге;

для дел, группируемых по кварталам, - из дробного номера, числитель которого - инвентарный номер, знаменатель - номер города (района города), другого поселения (присвоенного условно) номер квартала и папки.

8.15. Инвентарные дела на домовладения (здания) отыскиваются в архиве по инвентарному номеру, который указывается в статистической или алфавитной карточках.

8.16. Погашенные инвентарные дела исключаются из инвентарной книги по данным обследования. При этом в примечании инвентарной книги делается запись, объясняющая причину погашения дела.

При разделе одного земельного участка на два или несколько самостоятельных, с обособленными зданиями, за одним из них сохраняется инвентарный номер, а выделяемым присваиваются новые инвентарные номера в порядке поступления их в архив.

Документы на общий земельный участок погашаются и оставляются в деле, которому сохранен прежний инвентарный номер.

8.17. Учет домовладений, зданий и помещений (квартир) производится путем ведения реестра жилищного фонда, расположенного на обслуживаемой БТИ территории по форме согласно [приложению 5](#). Записи в реестре ведутся по мере проведения технической инвентаризации.

### Ведение алфавитных и статистических карточек

8.18. Статистические карточки составляются исполнителем работ на каждое учтенное основное здание и вместе с инвентарным делом сдаются в архив.

По каждому городу, другому поселению статкарточки хранятся в отдельных ящиках с расположением их в алфавитном порядке наименования улиц, переулков и т.д.

**Примечание:** Форма статистической карточки, куда вносятся данные технических паспортов, а также иные данные, разрабатывается организацией технической инвентаризации субъекта Российской Федерации.

Алфавитная карточка ([приложения 9, 10](#)) составляется на каждого собственника и предназначается для отыскания дела в архиве, когда местонахождение здания заранее неизвестно.

Алфавитные карточки размещаются в алфавитном порядке наименования собственников по городам, другим поселениям или учетным округам, определяемым органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации. На лицевой стороне ящика делается надпись с указанием начальных букв наименования собственников.

Статистические и алфавитные карточки на снесенные здания погашаются с указанием даты и основания погашения, изымаются из действующей карточки и хранятся отдельно в том же порядке в течение трех лет.

### **Выдача и возврат дел. Инвентаризация архива**

8.19. На каждое инвентарное дело ведется карточка учета выдачи и возврата материалов. Карточка хранится в деле, а при выдаче - остается на месте его хранения.

Кроме этого ведется журнал учета выданных дел по бригадам или отдельным исполнителям.

Карточки на материалы благоустройства и инженерные сети хранятся аналогично карточкам на материалы жилищного фонда, а на выданные дела - в специальном ящике в алфавитном порядке наименования улиц (переулков).

8.20. Периодически, но не реже одного раза в год, а также при замещении должности работника архива, по согласованию с руководителем организации технической инвентаризации субъекта Российской Федерации проводится инвентаризация, в результате которой выявляется наличие и полнота дел, имеющих в архивохранилище, учитываются пришедшие в ветхое состояние документы и намечаются сроки их обновления.

На 1 января каждого года в инвентарной книге делается запись, свидетельствующая о количестве дел, хранящихся в архиве.

## **9. Указания по заполнению технических паспортов домовладения, здания (строения), жилого помещения (квартиры)**

### **9.1. Технический паспорт домовладения**

На титульном листе паспорта указываются:

наименование БТИ (полное наименование в соответствии с Уставом);

адрес домовладения;

инвентарный номер, который соответствует записи домовладения в инвентарной книге;

номер в Реестре жилищного фонда;

кадастровый номер, который присваивается в соответствии с порядком присвоения кадастровых номеров, определенным Постановлением Правительства РФ от 15.04.96 N 475;

дата составления паспорта - дата инвентаризации объекта.

#### **Раздел I. Сведения о принадлежности.**

Заполняется в соответствии с требованиями [п.6.1](#). Инструкции

#### **Раздел II. Экспликация площади земельного участка.**

Графа 1. Заполняется на основании Свидетельств о праве собственности на землю или по другим землеотводным документам.

Остальные графы заполняются по данным измерений и подсчета площадей.

#### **Раздел III. Описание зданий и сооружений.**

Графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера), присвоенное зданию (строению) или



сооружению на плане;

Графа 2. Указывается назначение здания, сооружения (жилой дом, жилая пристройка, веранда, сарай, душ, туалет и т.п.) ([Приложение 1](#) к Инструкции);

Графы 3, 4, 5 - данные измерений;

Графы 6, 7, 8, 9, 10 - [приложение 2](#) к Инструкции.

#### **Раздел IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений.**

Раздел заполняется в соответствии с [разделом 4.5](#) Инструкции

### **9.2. Технический паспорт на здание (строение)**

Титульный лист заполняется аналогично титульному листу технического паспорта на домовладение.

#### **Раздел I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания.**

серия, тип проекта - указываются по проектной документации;

год постройки - год приемки дома в эксплуатацию;

строительный объем - [п.3.42](#) Инструкции;

уборочная площадь лестниц - сумма площадей горизонтального сечения лестничных клеток и площадей подступенок;

площадь здания - [п.3.34](#) - 3.38 Инструкции;

распределение квартир и площади в здании по числу комнат - [п.3.34 - 3.37](#) Инструкции;

распределение площади помещений - [п.п.3.34 - 3.40](#) Инструкции.

**Раздел II. Техническое описание здания или его основной пристройки** - [приложение 2](#) к Инструкции.

#### **Раздел III. Благоустройство площади квартир здания.**

Все графы заполняются по данным о площади, оборудованной указанными видами благоустройства.

**Раздел IV. Сведения о принадлежности** - [п.6.1](#) Инструкции.

**Раздел V. Стоимость здания** - [раздел 5](#) Инструкции.

### **9.3. Технический паспорт жилого помещения (квартиры).**

Титульный лист заполняется по аналогии с титульным листом технического паспорта на домовладение.

**Раздел I. Сведения о принадлежности** - [п.6.1](#) Инструкции.

**Раздел II. Экспликация площади квартиры** - [п.п.3.34 - 3.37](#) Инструкции.

**Раздел III. Техническое описание квартиры** - [приложение 2](#) Инструкции.

**Раздел IV. Стоимость квартиры** - [п.5.4](#) Инструкции.

**Приложение 1**  
**(обязательное)**  
к [Инструкции](#) о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

### **Основные понятия, используемые в целях настоящей Инструкции**

**Абрис** - сделанный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана.

**Антресоль** - площадка, занимающая верхнюю часть объема помещения жилого дома, предназначенная для увеличения его площади, размещения вспомогательных складских и других помещений.

**Барак** - одно- или двухэтажное здание, предназначенное для проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы 10 - 20 лет.

**Веранда** - застекленное не отапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01.-89\*).

**Вестибюль** - помещение перед входом во внутренние части жилого дома, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей.

**Дворовые сооружения** - постройки вспомогательного, хозяйственного назначения. К ним относятся заборы, ворота, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п.

**Домовладение** - жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

**Лоджия** - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Литера** - буквенное обозначение зданий, строений и сооружений в инвентаризационно-технической документации.

**Мезонин** - надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, которая по площади меньше нижележащего этажа.

**Планировочная отметка земли** - уровень земли на границе отмотки ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

К жилым помещениям, пригодным для постоянного проживания, относятся: жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры (комната).

**Жилая комната** - часть квартиры, общежития, отделенная от других помещений (комнат) перегородками, предназначенная для проживания, отдыха, внеклассных занятий (в общежитиях, детских домах и т.д).

В жилую квартиру кроме жилых комнат входят коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванны, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

Если помещение (квартира) переоборудовано на два помещения, причем имеются два выхода, два кухонных очага, два санузла, оно учитывается как два отдельных помещения, если между ними нет внутреннего сообщения.

Жилые помещения, устроенные на чердаках, учитываются по своему прямому назначению, если они отвечают существующим санитарно-техническим требованиям.

В жилых домах, построенных по коридорной системе, помещения (квартиры, комнаты), имеющие выход в коридоры и не связанные внутренним сообщением, считаются отдельными.

**Примечание:** коридор, как часть помещения, являющаяся средством сообщения с прочими комнатами в помещении, независимо от ширины и освещенности должен учитываться как нежилое помещение.

В зданиях, занятых под общежития часто встречаются помещения столовых, буфетов, клубов, читален и т.д. Эти помещения должны быть отнесены к соответствующему типу (торговых, культурно-просветительных и других помещений). Их наименование и площади должны быть выписаны на план и в экспликацию, если они составляют.

Пристройкой называется часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным зданием. К ним следует относить: пристроенные кухни, жилые пристройки, сени, тамбуры, веранды и т.п.

Все пристройки разделяются на отапливаемые и холодные, общая площадь помещений в отапливаемых пристройках учитывается в составе жилищного фонда.

**Прихожая (передняя)** - часть помещения, имеющая непосредственный выход на лестницу, коридор общего пользования и т.п. Если передняя разгорожена глухой перегородкой, то помещение отгороженной части передней с окнами в наружной стене, считается жилой комнатой.

**Строение** - отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.

Признаками единства здания служат:

фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;

при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое

архитектурное решение.

Различают жилые и нежилые здания. Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные.

Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно или более зданий.

Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Служебные строения зачастую бывают некапитального типа и при технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются.

К числу служебных строений относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погреба и т.п.

**Тамбур** - проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Терраса** - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Эркер** - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

Этажи жилых домов:

**Этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

**Этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений ([Приложение N 1](#) обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

Этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

---

\* Строительные нормы и правила. Жилые здания. СНиП 2.08.01-89. Издание официальное. Москва, 1995 год.

**Приложение 2**  
**(рекомендательное)**  
**к Инструкции о проведении**  
**учета жилищного фонда**  
**в Российской Федерации**

### **Параметры технического описания основных конструктивных элементов здания**

**фундаменты** - материал и конструкция. В деревянных зданиях при столбчатом фундаменте - материал цоколя (забирки);

**стены** - материал и толщина стен (для кирпичных - толщина, а для рубленых из бревен указывается средний диаметр бревен в см);

**перекрытия** - материал и конструкция (плоские, сводчатые);

**крыши** - материал стропил, обрешетки, кровли;

**полы** - материал, конструкция основания и покрытия. Для дощатых - окрашены, не окрашены;

**окна** - количество переплетов в проеме (одинарные или двойные), створчатые или глухие, для дверных заполнений - простые, или филенчатые, а также наличие окраски;

**отопительные печи и кухонные очаги** - наличие и площадь облицовки изразцами, штукатурка, разновидность очага (газовый, электрический, на твердом топливе);

**отопление** - источник поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой или местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь;

**внутренняя отделка** - вид отделки стен, потолков, перегородок;

**наружная отделка** - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др. Площадь отделанных поверхностей (указывается при наличии нескольких видов отделки);

**прочие работы (элементы обустройства)** - наличие входных крылец, асфальтовых или щебеночных отмоток наружных лестниц, балконов;

**электроосвещение** - проводка открытая или скрытая;

**телевидение** - наличие коллективных антенн;

**газоснабжение** - сетевой (природный) или баллонный;

**водопровод** - от городской центральной сети или местного источника;

**канализация** - сброс в городскую сеть или местный отстойник;

**ванны** - чугунные, стальные, пластиковые и т.п.;

**горячее водоснабжение** - централизованное или от местных водонагревателей.

**Приложение 3**  
**(рекомендательное)**  
**к Инструкции о проведении**  
**учета жилищного фонда**  
**в Российской Федерации**

**О порядке учета самовольно возведенных или переоборудованных зданий**

1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (Статья 222 ГК РФ).

Как самовольная постройка рассматривается осуществление без соответствующего разрешения:

реконструкция жилых домов (частей домов);

переоборудование правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот;

возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого;

возведение дополнительных зданий.

2. Выявленные при текущей инвентаризации самовольно возведенные законченные строительством здания (части зданий), а также самовольно занятые земли подлежат технической инвентаризации с включением их в учетно-технические материалы по общим правилам.

3. При наличии самовольных построек на оригиналах инвентаризационных планов (земельного участка и поэтажных), технических паспортов и копиях этих документов на свободном от записей месте, с лицевой стороны проставляются штампы установленного образца:

на планах земельных участков:

На возведение или переоборудование _____
(литера, квартира, комната)
разрешение не предъявлено
Дата _____ Подпись _____

4. О выявленных случаях самовольных построек или самовольного захвата земли бюро технической инвентаризации в десятидневный срок представляет сведения по нижеуказанной форме органам местного самоуправления.

Форма сообщения:

Администрация города  
(другого  
поселения)

Штамп БТИ

\_\_\_\_\_ бюро технической инвентаризации сообщает, что  
в доме N \_\_\_\_\_ по ул. (пер. площ.) \_\_\_\_\_  
гр. \_\_\_\_\_

- самовольно занято земли \_\_\_\_\_ кв.м

- самовольно выстроены \_\_\_\_\_  
(наименования здания и литеры)

- переоборудованы нежилые помещения в жилые, жилые помещения в нежилые и др.

\_\_\_\_\_ (ненужное зачеркнуть)

\_\_\_\_\_ (наименование помещения)

- выявлены отклонения от утвержденного проекта (жилого дома, служебных построек, сооружений) \_\_\_\_\_

площадь увеличена, уменьшена на \_\_\_\_\_ кв.м  
(ненужное зачеркнуть)

Руководитель БТИ \_\_\_\_\_

5. Сообщения заполняются лицами, производившими инвентаризацию, подписываются руководителем бюро и регистрируются по каждому населенному пункту в книге по учету выявленного самовольного строительства самовольного захвата земли, по прилагаемой форме.

NN п.п.	Дата записи сообщения в администрации	Адрес дома	Фамилия и инициалы лица, которое произвело самовольное строительство	Характер нарушения	Отметка о принятом решении администрации
1	2	3	4	5	6

6. При поступлении в бюро технической инвентаризации акта приемки дома в эксплуатацию или копии решения Администрации, в ранее проставленных штампах и в книге регистрации вносятся записи с указанием номера и даты решения администрации.

7. Наличие самовольного строительства не является препятствием для выдачи инвентаризационно-технической документации с внесением в нее записей в соответствии с [п.3](#) настоящего приложения.

**Приложение 4**  
**(обязательное)**  
к **Инструкции** о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

**Форма инвентарной книги на домовый фонд**

Дата записи	Инвентарный номер	Адрес, местоположение			Фонд назначения			Примечание
		город или другое поселение	улица, пер. и т.д.	номер дома	жилищный	соцкультбыт	производственный	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

**Приложение 5**  
**(обязательное)**  
к **Инструкции** о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

**Реестр жилищного фонда, расположенного на территории,  
обслуживаемой \_\_\_\_\_ БТИ**

NN п.п	Дата записи	Инвентарный номер	Адрес, местоположение			Чи-сло жи-лых зда-ний	Чи-сло ква-ртир в зда-ниях	Текущие изменения				Примечание	
			го-род или дру-гое по-се-ле-ние	ули-ца, пер. и т.д.	но-мер до-ма			прибыло		убыло			
								коли-чест-во зда-ний	коли-чест-во квар-тир	коли-чест-во зда-ний	коли-чест-во квар-тир		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	

**Форма книги учета дел, переданных в государственные архивы**

Дата первичной инвентаризации	Дата последнего обследования	Реестровый номер	Город (др. поселение), улица (переулок), дом N	Наименование собственника	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Сведения об основном здании	
							Назначение	Год постройки
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Сведения об основном здании			Площадь			Действительная инвентаризационная стоимость, руб.	Дата и причина погашения	Дата передачи документов	Примечание
этажность	материал стен	процент износа	общая	Площадь квартир	жилая				
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

**Карточка  
учета выдачи и возврата инвентарного дела на домовладение**

Адрес: гор. (пос.) \_\_\_\_\_  
ул. (пер.) \_\_\_\_\_

дом N \_\_\_\_\_

Дата выдачи	Кому выдано	Подпись лица, получившего дело	Дата возврата	Подпись лица, принявшего дело в архив
1	2	3	4	5

### Оборотная сторона карточки

I группа			II группа			III группа		
NN п.п.	наименование документа	кол-во листов	NN п.п.	наименование документа	кол-во листов	NN п.п.	наименование документа	кол-во листов

Составлена " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

Техник архива

**Приложение 8**  
(рекомендательное)  
к **Инструкции** о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

### Журнал учета выдачи и возврата инвентарных дел

Бригадир Сидоров Н.Д.  
(подотчетное лицо)

Дата выдачи	Инвентарный номер	Подпись лица, получившего дело	Дата возврата дела	Подпись лица, принявшего дело в архив
12/I	75 ----- 1-115-6	Н.Сидоров	15/II	А.Валуева
20/I	112 ----- 1-115-10	Н.Сидоров	10/III	А.Валуева
1/I	110 ----- 1-115-12	Н.Сидоров	15/IV	А.Валуева

**Приложение 9**



### Алфавитная карточка

1. Фамилия, имя, отчество, паспорт \_\_\_\_\_  
или юридическое лицо - по Уставу \_\_\_\_\_
2. Адрес жилого дома (здания) - город или др. поселение \_\_\_\_\_  
ул. \_\_\_\_\_
3. Доля в общей собственности \_\_\_\_\_
4. Инвентарное дело N \_\_\_\_\_
5. Квартал N \_\_\_\_\_

Дата заполнения \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

### Алфавитный журнал

Субъект права: для граждан - Ф.И.О., пас- порт; для юри- дических лиц - по Уставу	Адрес, местоположение			Доля при общей собст- венно- сти	Инвента- рный но- мер	N квар- тала	Приме- чание
	город или другое поселе- ние	улица, пер. и т.д.	номер дома				
1	3	4	5	6	7	8	9

\_\_\_\_\_ Бюро технической инвентаризации  
(наименование бюро)

Область, республика, край \_\_\_\_\_  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) \_\_\_\_\_  
Район города \_\_\_\_\_

**Технический паспорт домовладения**  
N \_\_\_\_\_ по улице (пер.) \_\_\_\_\_  
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер

Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

### I. Сведения о принадлежности

№ п.п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу.	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	3

### II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м)

Площадь участка				Незастроенная площадь									
по доку-мен-там	по фак-тич. поль-зо-ван.	в том числе		твердые по-крытия			площадки (обор.)		гр-унт	под зелеными на-саждениями			
		зас-тро-ен.	не-за-стро-ен.	про-езда	тро-ту-ара	про-чие	дет-ские	спор-ти-вн.		при-до-мо-вый ск-вер	га-зон с де-ре-вьями	га-зо-ны, цве-тни-ки клу-мбы	пло-довый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969 г. 1982 г. (нужное подчеркнуть)
1	2	3	4
		Итого:	

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа) \_\_\_\_\_ руб.  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

**Перечень прилагаемых документов:**

NN п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание

1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500		
2	Технический паспорт здания (строения)			
3	Поэтажный план здания	1:		
4	Экспликация к поэтажному плану здания			

Особые отметки:

---



---



---



---



---



---

Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Руководитель БТИ \_\_\_\_\_

**Приложение 12  
(обязательное)  
к Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ Бюро технической инвентаризации  
(наименование бюро)

Область, республика, край \_\_\_\_\_

Район \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) \_\_\_\_\_



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

**Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей**

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях			
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Из площади квартир расположено:					
В мансардных этажах			В цокольных этажах		
кол-во жилых		площадь	кол-во жилых		площадь

квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

## II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера \_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_

NN п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия	Чердачные	
		Междуэтажные	
		Подвальные	
5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы	окна	
		двери	
8	Отделка	внутренняя	
		наружная	
		Печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		Центральное отопление	
9	Электротех-и сан-тех-	электричество	
		водопровод	
		канализация	





15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

**IV. Сведения о принадлежности  
(заполняется на здание с необособленным земельным участком)**

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, вла- дения, пользования	Доля (часть. литера)
1	2		3

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа) \_\_\_\_\_ руб.  
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:**

NN п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план			
2	Экспликация к поэтажному плану			

Паспорт выдан " _____ " _____ г. Руководитель БТИ _____
--

## Экспликация к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом поселении) \_\_\_\_\_  
 по ул. (пер.) \_\_\_\_\_ дом N \_\_\_\_\_

Ли- те- ра по пла- ну	Эт- аж	Но- мер по- ме- щения (кв- ар- ти- ры)	Но- мер ко- мна- ку- хни, ко- рид. и т.п.	На- зна- че- ние по- ме- щ.- жи- лая ком- на- та, ку- хня и т.п.	Фо- рм- ула по- дс- че- та ча- ст- ей по- ме- ще- ния	Об- щая пл- ощ- адь кв- ар- ти- ры	В т.ч. пло- щадь			Вы- сота по- ме- ще- ний по- вну- тре- нне- му об- меру	Пло- щадь по- мещ. об- щего по- льзо- вания	Самово- льно возве- денная или пе- реобо- руд. площадь	При- ме- ча- ние	
							кв- ар- ты	из нее						
								жи- лая	по- дс- об- ная					лод- жий, бал- ко- нов тер- рас, ве- ранд и кла- до- вых с ко- эф.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

\_\_\_\_\_ Бюро технической инвентаризации  
(наименование бюро)

Область, республика, край \_\_\_\_\_

Район \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) \_\_\_\_\_

Район города \_\_\_\_\_

**Технический паспорт жилого помещения (квартиры) -  
в доме N \_\_\_\_\_ по улице (пер.) \_\_\_\_\_  
(местоположение объекта учета)**

Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

**План квартиры N \_\_\_\_\_**

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1:



### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания \_\_\_\_\_ Этажность \_\_\_\_ Физический износ \_\_\_\_\_ %

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	
2. Перегородки (материал)	
3. Перекрытия (материал)	
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
6. Проемы	оконные
	дверные
7. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
8. Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях квартиры	
9. Вид отопления	
10. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванн или душа, сауны или бассейна е) лоджий или/и балконов ж) телефона з) радио и) лифта к) мусоропровода л)	

### IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа) \_\_\_\_\_ руб.  
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Руководитель БТИ \_\_\_\_\_