

## **Порядок оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.**

### **I. Правила оформления титульного листа и разделов технического паспорта**

#### **1. Оформление титульного листа.**

При оформлении титульного листа технического паспорта соответствующие строки заполняются следующим образом:

*«наименование ОТИ»* - указывается полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства;

*«адрес»* - указывается почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование административного района (округа), наименование и тип населенного пункта (город, поселок), район города, наименование и тип улицы (переулка), номер дома, строение (корпус) или иной официально присвоенный адрес объекта;

*«паспорт составлен по состоянию на»* - указывается дата обследования объекта индивидуального жилищного строительства.

#### **2. Заполнение раздела 1. «Общие сведения».**

При заполнении раздела 1. «*Общие сведения*» соответствующие графы заполняются следующим образом:

*фактическое использование* – указывается «по назначению» или «не по назначению»;

*год постройки* – указывается год ввода в эксплуатацию;

*общая и жилая площади жилого дома* – указываются площади в соответствии с экспликацией к поэтажному плану жилого дома;

*число этажей надземной/подземной части* – указывается численное значение по результатам обследования объекта в соответствии с

действующими строительно – техническими нормативами;

*примечание* – заполняется в том случае, если имеются сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, отсутствует разрешение на строительство или имеются прочие сведения, имеющие существенное значение для учета объектов.

Заполнение раздела 1.1. **«Ранее присвоенные (справочно)»** обязательно в случае, если ранее объекту индивидуального жилищного строительства были присвоены инвентарный, кадастровый номера организацией технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Указываются адрес объекта, ранее присвоенные номера (инвентарный, кадастровый), литера объекта.

### **3. Заполнение раздела 2. «Состав объекта».**

При заполнении раздела 2. «Состав объекта» соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1. - указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение<sup>1</sup>, присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

графа 2. - указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений (жилой дом, жилая пристройка, веранда, сарай и т.п.);

графы 5, 6, 7, 9, 10. - указываются данные измерений основного параметра (наименование параметра, единица измерения, количество единиц измерения):

- для зданий – общая площадь;

- для сооружений:

протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

объем (для объемных сооружений);

площадь (для площадных сооружений);

---

<sup>1</sup> Арабскими или римскими цифрами.

высота;

графа 8. - указывается площадь застройки в квадратных метрах для всех частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений;

графа 9. - указывается высота в метрах, для замощений и подземных сооружений не указывается;

графа 10. - указывается объем в кубических метрах, для замощений и линейно-протяженных сооружений не указывается.

#### **4. Заполнение раздела 3. «Сведения о правообладателях объекта».**

Сведения о правообладателях объекта индивидуального жилищного строительства заполняются с учетом имеющейся информации в ОТИ и представленных собственником (или его представителем) документов.

При заполнении раздела 3. «Сведения о правообладателях объекта» соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 4. - указывается право собственности или иные вещные права, а также реквизиты правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов. Эти реквизиты включают наименование документа, его серию и номер, дату выдачи и название учреждения, выдавшего документ;

графа 5. - указывается доля в праве в виде правильной простой дроби (в случае общей собственности), целое число (в случае одного собственника) или литера(ы) части здания, зарегистрированная за собственником.

#### **5. Заполнение раздела 4. «Ситуационный план».**

При наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется ОТИ в части недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства.

Не допускается при наличии кадастрового плана земельного участка проведение ОТИ повторных обмеров земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства.

Подготовка ситуационного плана ведется по данным измерений в натуре, с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

Раздел 4.1. подлежит заполнению после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.

#### **6. Заполнение раздела 5. «Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства».**

Все строки заполняются отдельно по жилому дому, вспомогательным строениям, сооружениям. В графах указывается площадь помещений, оборудованных каждым видом благоустройства.

#### **7. Заполнение раздела 6. «Поэтажный план».**

Составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного строительства в установленном порядке<sup>1</sup>.

#### **8. Заполнение раздела 7. «Экспликация к поэтажному плану жилого дома».**

В экспликации к поэтажному плану жилого дома производится описание помещений, комнат и расчет площадей.

В строки экспликации вносятся все комнаты и помещения вспомогательного использования жилого дома.

Комнаты и помещения вспомогательного использования указываются в следующей последовательности: упорядочивание по литере (в алфавитном порядке), возрастанию этажа, номера помещения, номера комнаты.

При заполнении раздела 7. «Экспликация к поэтажному плану жилого дома» соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1. - указывается литера объекта индивидуального жилищного

---

<sup>1</sup> Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утверждена приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 "Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" (не нуждается в государственной регистрации, письмо Минюста Российской Федерации от 11.09.1998 № 6135-ВЭ).

строительства, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 2. - указывается номер этажа, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования. При отсутствии нумерации этажа (мезонин, подвал, цокольный этаж) в столбце указывается наименование этажа;

графа 3. - указывается номер помещения по поэтажному плану, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 4. - указывается номер комнаты или помещения вспомогательного использования по поэтажному плану;

графа 5. - указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

графа 6. - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования вне зависимости от их вида;

графа 7. - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в общую площадь;

графа 8 - указывается площадь жилой комнаты;

графа 9. - указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в подсобную площадь помещения;

графа 10. - указывается площадь помещений вспомогательного использования, не включенных в общую площадь жилого помещения (балконов, лоджий, террас, веранд);

графа 12. - указывается высота комнаты или помещения вспомогательного использования по внутреннему обмеру;

графа 13 - указывается отметка о наличии самовольно перестроенной или перепланированной площади;

графа 14. - указывается дополнительная необходимая информация о комнате или помещении вспомогательного использования.

В итоге по этажу подсчитывается: площадь всех помещений этажа (сумма по графе 6), общая площадь этажа (сумма по графе 7), жилая площадь этажа (сумма по графе 8).

В итоге по зданию (по части здания - литере) подсчитывается: площадь всех помещений здания (сумма по графе 6), общая площадь здания (сумма по графе 7), жилая площадь здания (сумма по графе 8).

#### **9. Заполнение раздела 8. «Отметки об обследованиях».**

Указывается дата инвентаризации, ФИО и подпись исполнителя работ; ФИО и подпись лица, осуществившего контроль.

### **II. Правила внесения в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства**

Для внесения в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства составляется расчетно-инвентаризационная ведомость.

Расчетно-инвентаризационная ведомость состоит из трех форм:

форма 1. Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение № 1);

форма 2. Техническое описание и определение физического износа (приложения № 2,3);

форма 3. Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение № 4).

#### **1. Заполнение формы 1. «Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений».**

Графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение, присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям.

Графа 2. Указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений.

Графы 3, 4, 5, 6, 7. Заполняются по данным измерений с учетом действующих строительно-технических нормативов.

## **2. Заполнение формы 2. «Техническое описание и определение физического износа».**

Для каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения указывается *литера, группа капитальности* в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Для основных строений, отапливаемых пристроек дополнительно указываются *год постройки, число подземных, наземных этажей, год реконструкции (капитального ремонта)*<sup>1</sup>.

В графе 2 приведен стандартный<sup>2</sup> перечень базовых конструктивных элементов для объектов индивидуального жилищного строительства, сформированный с учетом методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Перечень базовых конструктивных элементов объекта индивидуального жилищного строительства устанавливается при обследовании. При наличии конструктивного элемента заполняются все графы (с 3-й по 9-ю); при отсутствии - графы 3, 4 не заполняются, графы 6 - 9 заполняются с проставлением нулей в соответствующих строках.

Графа 3. Указывается описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее).

Графа 4. Указывается характеристика технического состояния<sup>3</sup> конструктивного элемента объекта индивидуального жилищного строительства - перечень имеющихся у него дефектов (повреждений, деформаций) с их количественной оценкой, позволяющей определить степень его физического износа в процентах согласно действующим методическим и

---

<sup>1</sup> См. указания к разделам 1, 2 Порядка оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

<sup>2</sup> В случае, если для отдельных уникальных типов зданий, сооружений, прочих строений отсутствует принятая в установленном порядке группировка его базовых конструктивных элементов, такая группировка разрабатывается исполнителем инвентаризационных работ самостоятельно на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

<sup>3</sup> Производится одновременно с техническим описанием.

инструктивным нормам.

Графа 5. Указывается удельный вес конструктивного элемента.

Удельные веса базовых конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта капитального строительства принимаются по оценочным таблицам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) для соответствующего объекта-аналога с применением необходимых поправочных коэффициентов либо определяются расчетным путем на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

Графа 8. Указывается количественное значение процента износа, соответствующее характеристике технического состояния.

**Примечание:** 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).

Физический износ холодных пристроек, вспомогательных строений и сооружений объекта технической инвентаризации допускается определять в целом по всему строению или сооружению без учета удельных весов их отдельных конструктивных элементов.

### **3. Заполнение формы 3. «Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений».**

Заполнение производится по каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному строению, сооружению в соответствии с действующими строительными-техническими нормативами.

Графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение, присвоенное части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному строению, сооружению на плане.

Графа 2. Указывается наименование части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения.

Графы 3, 4, 5, 6. Заполняются с учетом данных по объекту-аналогу на основании методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Графа 7. Заполняется с учетом итогов (итоговый результат графы «удельный вес с поправкой» делится на 100).

Графы 8, 9, 10. Указываются поправки на отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога.

Графа 12. Указываются данные измерений по оцениваемому объекту в единицах измерения объекта-аналога.

Графа 14. Заполняется с учетом процента износа.

Графа 16. Указывается индекс<sup>1</sup> пересчета базовой стоимости в текущий уровень цен.

---

<sup>1</sup> Один общий или произведение нескольких индексов (коэффициентов).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Порядку оформления технического паспорта  
объекта индивидуального жилищного строительства

**ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЖИЛОГО ДОМА И  
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ**

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Строительный объем, куб. м.
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7



№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес констр. элем. после применения цен. коэффициента	Износ, %	% износа к строению (гр.7 x гр.8) / 100	Текущие изменения		
									износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор.водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроснабжение									
		радио									
		телевидение									
		телефон									
		вентиляция									
9	Прочие работы										
			Итого		x		x		x		

% износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\% \text{ износа (гр.9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} =$$



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
к Порядку оформления технического паспорта  
объекта индивидуального жилищного строительства

<b>РАСЧЕТ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ</b>																
№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице ('1969 г.). руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэф-та и поправок	Объем - куб.м; площ. - кв.м., кол-во. - шт.	Восстан. стоимость в ценах '1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах '1969 года., руб.	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							группа капитальности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>Итого:</b>																