

ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЕМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

ПАСТАНОВА

21 октября 2022 г. № 28

г. Мінск

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Минск

Об утверждении Инструкции о
порядке составления
интерактивного паспорта
на объект недвижимого
имущества

На основании подпункта 4.34¹ пункта 4 и подпункта 5.1 пункта 5 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Инструкцию о порядке составления интерактивного паспорта на объект недвижимого имущества (прилагается).
2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

Д.Ф.Матусевич

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь
21.10.2022 № 28

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке составления
интерактивного паспорта на
объект недвижимого имущества

1. Настоящая Инструкция определяет порядок составления интерактивного паспорта на объект недвижимого имущества.

2. Для целей настоящей Инструкции используются термины, установленные Кодексом Республики Беларусь о земле, Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11, а также следующие термины и их определения:

гипермодель BIMx – виртуальная модель объекта недвижимого имущества, загруженная в приложение, обеспечивающее ее просмотр, и основанная на технологии, позволяющей организовать одновременную навигацию по 2D-документации и 3D-модели объекта недвижимого имущества с просмотром нанесенных на нее аннотаций (информационных слоев);

интерактивный паспорт – модель объекта недвижимого имущества, созданная в электронном виде в формате 3D с использованием технологии информационного моделирования (далее – ТИМ), содержащая сведения о количественных и качественных характеристиках такого объекта в пространстве и времени, интегрированных в модель в виде отдельных информационных слоев;

информационный слой интерактивного паспорта – совокупность характеристик объекта недвижимого имущества, связанных с его эксплуатацией и обслуживанием, сгруппированных по определенному критерию и являющихся составной частью интерактивного паспорта;

облако точек – набор вершин в трехмерной системе координат, которые определяются координатами X, Y и Z и предназначены для представления внешней поверхности объекта.

3. Составление интерактивных паспортов осуществляется республиканской и территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по регистрации) в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь:

- земельные участки;
- капитальные строения (здания, сооружения);
- незавершенные законсервированные капитальные строения;
- изолированные помещения;
- машино-места.

4. Заказчиком интерактивного паспорта (далее – заказчик) является собственник недвижимого имущества, обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления на него, а также обладатель права пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, временного пользования или аренды земельного участка, местный исполнительный и распорядительный орган.

5. Интерактивный паспорт составляется организацией по регистрации на основании договора подряда (далее – договор), а также задания на разработку интерактивного паспорта, являющегося неотъемлемой частью договора, в котором заказчиком определяется состав и объем информации, подлежащей отображению в интерактивном паспорте, вид и количество приложений к нему (далее – задание).

Организация по регистрации для составления интерактивных паспортов вправе привлекать на договорной основе третьих лиц, в том числе иную организацию по регистрации.

6. Для заключения договора заказчики представляют в организацию по регистрации:

документ, удостоверяющий личность – граждане, индивидуальные предприниматели, представители юридических лиц;

документ, подтверждающий полномочия на подписание договора и задания (доверенность, приказ, решение, иной документ) – представители граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц;

документы, подтверждающие государственную регистрацию индивидуального предпринимателя, юридического лица – индивидуальные предприниматели, юридические лица;

выписку из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса организации в соответствии с законодательством страны ее происхождения, датированную не ранее одного года до дня подачи заказа на выполнение работ, – юридические лица-нерезиденты.

Заказчик вправе предоставить в организацию по регистрации дополнительно другие документы в отношении объекта недвижимого имущества.

Для целей составления интерактивного паспорта организация по регистрации вправе запросить у заказчика дополнительные документы, необходимые для выполнения работ.

7. Составление интерактивного паспорта осуществляется за счет средств заказчика. Стоимость составления интерактивного паспорта определяется по соглашению сторон и указывается в договоре.

8. Интерактивные паспорта составляются по результатам полевых работ, которые включают:

проезд (выход) до места выполнения работ;

рекогносцировочный осмотр объекта;

проведение лазерного сканирования объекта (при необходимости);

инструментальные измерения объекта (при необходимости);

составление абриса;

обследование технического состояния объекта недвижимого имущества, его составных элементов и принадлежностей;

фотографирование объекта недвижимого имущества и территории объекта (при необходимости);

иные необходимые мероприятия и работы.

В целях обеспечения надлежащего качества работ при проведении полевых работ измерения должны производиться инструментами и приборами с точностью измерения не ниже 0,01 м.

При проведении полевых работ в отношении территории объекта (ее части), объекта недвижимого имущества и (или) входящих в состав объекта составных элементов и принадлежностей, а также конструкций и элементов этих объектов, которые являются недоступными, допускается использование сведений проектной, исполнительной и эксплуатационной документации на объект.

Территория объекта (ее часть), объект недвижимого имущества и (или) входящие в его состав составные элементы и принадлежности, а также конструкции и элементы этих объектов признаются недоступными в случае, если их съемка, измерение, обследование невозможны по следующим обстоятельствам:

расположение их в недоступных местах (под землей при отсутствии наземных элементов, в болотах, в густом лесу, зарослях и тому подобное);

необходимость соблюдения техники безопасности при проведении полевых работ;

наличие технологических процессов, препятствующих проведению полевых работ, остановка которых не допускается.

В случае отсутствия документации, указанной в части третьей настоящего пункта, в отношении недоступных элементов и конструкций соответствующая информация указывается со слов заказчика.

9. Результаты полевых работ подлежат камеральной обработке, которая включает:

обработку результатов лазерного сканирования, инструментальных измерений объекта, результатов обследования технического состояния объекта, его составных элементов и принадлежностей;

создание на базе результатов лазерного сканирования облака точек объекта в трехмерной системе координат (далее – цифровая модель объекта);

трансформацию цифровой модели объекта в трехмерную твердотельную модель, в том числе с применением ТИМ либо создание такой модели с использованием ТИМ на основе инструментальных измерений, полученных без лазерного сканирования;

дополнение полученной модели информационными слоями интерактивного паспорта согласно заданию;

составление приложений (при необходимости);

проведение необходимых расчетов;

составление интерактивного паспорта;

иные необходимые мероприятия и работы.

10. При выполнении работ по составлению интерактивных паспортов используются погрешности, установленные законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также об охране и использовании земель.

11. Качественное выполнения работ обеспечивается исполнителем и должностным лицом, уполномоченным осуществлять проверку качества работ.

12. Интерактивный паспорт составляется и выдается заказчику в электронном виде.

13. При составлении интерактивного паспорта используются бесконтактные технологии измерения 3D поверхностей специальными приборами, лазерными сканерами (при необходимости), иными способами и средствами измерений, позволяющие осуществить построение модели в графических редакторах (AutoCad, Revit, Civil 3D, ArchiCAD и другие), поддерживающих технологии информационного моделирования объектов недвижимого имущества в формате: PLN, IFC 1.5.1, 2.0, 2x2 и 2x3, .3dm и другие.

Для просмотра интерактивного паспорта необходимо создание гипермодели BIMx.

14. Интерактивный паспорт составляется по форме согласно приложению.

Раздел 1 "Требования, предъявляемые заказчиком к информационной модели" интерактивного паспорта заполняется на основании задания.

Раздел 2 "Сведения об информационных слоях модели" интерактивного паспорта заполняется на основании сведений единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости), в том числе реестра характеристик недвижимого имущества, реестра адресов Республики Беларусь, сведений, содержащихся в представленных заказчиком документах, а также полученных по результатам полевых работ.

Информация о границах земельных участков отражается на основании данных регистра недвижимости и носит информационный характер.

Характеристики объекта недвижимого имущества в интерактивном паспорте указываются без сокращений.

Заполнению подлежат поля интерактивного паспорта, определенные заказчиком в задании. В иных полях интерактивного паспорта проставляется прочерк.

В случае отсутствия сведений в соответствующих полях интерактивного паспорта проставляется прочерк.

15. Состав приложений к интерактивному паспорту (поэтажные планы, ситуационные планы, схемы, фотоприложения, разрезы, схемы местоположения объекта и другие) определяется заказчиком в задании.

Графические приложения (поэтажные планы, ситуационные планы, планы расположения объектов недвижимого имущества и другие) составляются в порядке, предусмотренном Инструкцией об основаниях

назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.

Для составления планов применяется следующий масштабный ряд: 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

Схемы составляются в случае отсутствия необходимых данных для составления планов в масштабе. Схемы составляются безмасштабно, придерживаясь пропорций.

К интерактивному паспорту на земельный участок дополнительно может прилагаться информация о:

географическом местоположении земельного участка;

наличии на земельном участке либо рядом с ним различных инженерных систем и возможности подключения к ним;

транспортной и социальной инфраструктуре (подъездные пути, наличие остановочных пунктов общественного транспорта, наличие железнодорожных и иных транспортных путей, развязок, расстояние до городов спутников и другие).

16. Внесение изменений в интерактивные паспорта и исправление ошибок осуществляется путем составления новых интерактивных паспортов.

Работы, связанные с исправлением ошибок, допущенных по вине организации по регистрации, производятся за счет средств организации по регистрации, допустившей ошибки.

Работы, связанные с исправлением ошибок, осуществленных не по вине организации по регистрации, производятся за счет средств заказчика.

Приложение

к Инструкции о порядке составления
интерактивного паспорта на объект
недвижимого имущества

Форма

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

ИНТЕРАКТИВНЫЙ ПАСПОРТ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование: _____

Назначение: _____

Инвентарный номер: _____

Адрес (местоположение): _____

Область вставки фотографии объекта недвижимого имущества

Составлен по состоянию на ” ____ “ _____ 20 __ г.

Изготовил ” ____ “ _____ 20 __ г.

(инициалы, фамилия)

Проверил ” ____ “ _____ 20 __ г.

(инициалы, фамилия)

1. Требования, предъявляемые заказчиком к информационной модели

Формат модели	
Вид модели	
Сведения о дополнительных характеристиках (аннотациях)	
Используемые технологии	
Требования к детальности облаков точек	
Требования к детальности твердотельного моделирования элементов объекта	
Требования к представлению модели по слоям	
Формат предоставления модели	
Необходимость составления твердотельных моделей составных частей и принадлежностей объекта недвижимого имущества	
Необходимость нанесения на твердотельную модель информации о предстоящих строительных работах по реконструкции объекта недвижимого имущества	
Наличие технического паспорта на объект недвижимого имущества	
Сведения о последней проверке характеристик объекта недвижимого имущества	
Необходимость проведения работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) объекта недвижимого имущества	
Основание изготовления: Задание на разработку интерактивного паспорта от ” ____ “ _____ 20 ____ г. № _____	

2. Сведения об информационных слоях модели

№ 1. ПРАВОВОЙ СЛОЙ	
1.1. Общие сведения об объекте недвижимого имущества	
Наименование	
Назначение	
Инвентарный номер	
1.2. Общие сведения о земельном участке	
<i>Область вставки ортофотоплана в масштабе 1:1000, содержащего информацию о границах зарегистрированного земельного участка</i>	
Кадастровый номер земельного участка	
Площадь земельного участка, га	
Целевое назначение земельного участка	
Информация об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок	
Дата регистрации создания земельного участка	
1.3. Информация о собственниках (балансодержателях)	
Фирменное наименование	

УНП	
Юридический адрес	
Среднесписочная численность работающих по состоянию на _____, человек	
График работы	
Официальный сайт	
1.4. Актуальные права в отношении недвижимого имущества	
Дата государственной регистрации	Правообладатель
Сведения об ограничениях (обременениях) прав	
№ 2. ТЕХНИЧЕСКИЙ СЛОЙ	
2.1. Общая характеристика капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места	
Количество объектов на земельном участке, шт.	
Наименование объекта _____, номер на плане _____	
Общая площадь, кв.м	
Нормируемая площадь, кв.м	
Наружная площадь (площадь застройки), кв.м	
Объем, куб.м	
Количество изолированных помещений, шт.	
Количество помещений, шт.	

Общая площадь изолированных помещений, кв.м	
Год постройки (реконструкции)	
Количество этажей	
Высоты этажей, м	
<i>Область вставки двумерной модели территории объекта в масштабе 1:500, содержащего информацию о границах зарегистрированного земельного участка, а также объектах, входящих в состав информационной модели</i>	
2.2 Экспликация земельного участка	
Площадь застройки, кв.м	
в том числе под основным строением, кв.м	
Площадь благоустройства территории (озеленение), кв.м	
Площадь отмостки, кв.м	
2.3 Описание конструктивных элементов	
Фундамент	
Материал стен	
Материал перекрытий	

Кровля	
Физический износ, %	
Наружная отделка	
Внутренняя отделка	
Окна, двери	
Площадь остекления, кв.м	
2.4. Инженерные системы	
Отопление	
Водоснабжение	
Канализация	
Газоснабжение	
Электроснабжение	
Электропотребление в месяц, кв/ч	
2.5. Описание составных частей и принадлежностей, озеленения	
Составные части (литер____)	
Принадлежности (литер____)	
Наличие зеленых насаждений	
Наличие многолетних насаждений	
№ 3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СЛОЙ	
3.1 Общие сведения	
Состояние внешней среды и инфраструктура	
Балансовая стоимость объекта	

на дату _____, руб.	
Кадастровая стоимость земельного участка на дату _____, руб.	
Амортизация объекта на дату _____, руб.	
Остаточный срок службы объекта, лет	
3.2. Информация о налоге на землю	
Применяемый повышающий коэффициент к ставке земельного налога	
Размер налога, руб.	
3.3. Информация о налоге на недвижимость	
Применяемый повышающий коэффициент к ставке налога на недвижимость	
Размер налога, руб.	
3.4. Способы вовлечения в оборот	
Заключенные срочные договоры	
Сроки действия договоров	
Переданная площадь, кв.м	
Размер арендной платы и возмещаемых коммунальных расходов – при аренде, руб.	
№ 4. УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ СЛОЙ	
Профилактические работы по	

поддержанию исправного состояния объекта	
Информация о текущих ремонтах с целью восстановления исправности	
Стоимость текущих ремонтов, руб.	
Информация о капитальных ремонтах	
Стоимость ремонта, руб.	
Услуги по уборке помещений (площадь), кв.м	
№ 5. ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ СЛОЙ	
Ссылка на гипермодель BIMx	

Примечание:

Количество страниц интерактивного паспорта: ____ л.

Приложение: