

ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 августа 2022 года

№ 312

О государственном техническом учете
и осуществлении технической инвентаризации
объектов недвижимости
в Приднестровской Молдавской Республике

В соответствии со статьей 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики, Конституционным законом Приднестровской Молдавской Республики от 30 ноября 2011 года № 224-КЗ-V «О Правительстве Приднестровской Молдавской Республики» (САЗ 11-48), Правительство Приднестровской Молдавской Республики

п о с т а н о в л я е т:

1. Установить, что в Приднестровской Молдавской Республике ведется единая система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации), внесения в электронную базу данных и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов и их комплексов, полученной в результате проведения комплекса работ, осуществляемых с соблюдением установленных технических норм и правил, в целях закрепления характеристик, позволяющих однозначно выделить объект недвижимости среди других объектов недвижимости для целей удостоверения факта их возникновения, существования или прекращения существования.

2. Утвердить Положение о государственном техническом учете и осуществлении технической инвентаризации объектов недвижимости в Приднестровской Молдавской Республике согласно Приложению к настоящему Постановлению.

3. В целях реализации настоящего Постановления Министерству экономического развития Приднестровской Молдавской Республики разработать Положение о порядке определения инвентаризационной стоимости объектов недвижимости нежилого назначения.

4. Настоящее Постановление вступает в силу с 1 октября 2022 года.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА

А.РОЗЕНБЕРГ

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Постановлению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 24 августа 2022 года № 312

ПОЛОЖЕНИЕ
о государственном техническом учете
и осуществлении технической инвентаризации
объектов недвижимости
в Приднестровской Молдавской Республике

1. Общие Положения

1. Настоящее Положение определяет порядок государственного технического учета и осуществления технической инвентаризации объектов недвижимости жилого и нежилого назначения, а также порядок формирования и предоставления доступа к учетно-технической и иной документации, хранящейся в хранилищах технической инвентаризации организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости.

2. В настоящем Положении применяются следующие основные термины и определения:

а) государственный технический учет объектов недвижимости – система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов и их комплексов, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования независимо от их принадлежности;

б) инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость недвижимого имущества, в том числе жилого и нежилого назначения, принадлежащего на праве собственности физическим лицам, с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги, которая определяется организациями, получившими лицензию на осуществление деятельности по технической инвентаризации объектов недвижимости;

в) Единый реестр технического учета и инвентаризации объектов недвижимости – упорядоченная система записей, содержащих сведения о местоположении, назначении, принадлежности, составе, основных характеристиках объектов, реестровых и кадастровых номерах и других показателях, позволяющих однозначно идентифицировать объект;

г) инвентарное дело – совокупность технической и правовой документации утвержденного формата, характеризующей историю возникновения и изменения объекта недвижимости, полученной по данным технического учета, с определенным инвентарным номером;

д) объекты недвижимости – здания (сооружения), жилые и нежилые помещения, комплексы недвижимого имущества, объекты незавершенного строительства;

е) объект технического учета (инвентарный объект) – отдельно расположенный объект недвижимости, его часть или же комплекс объектов недвижимости, имеющих общее назначение или расположенных в границах одного земельного участка, отнесенный законодательством Приднестровской Молдавской Республики к недвижимому имуществу (за исключением земельных участков, участков недр, лесов, обособленных водных объектов);

ж) правоподтверждающие документы – документы, подтверждающие факт признания государством наличия у конкретного лица права на объект недвижимости;

з) техническая инвентаризация объектов недвижимости – комплекс работ, осуществляемых с соблюдением установленных технических норм и правил в целях установления характеристик, позволяющих однозначно выделить их среди других объектов, и описания с указанием местоположения (адреса), наименования, принадлежности, назначения, фактического использования, состава, технического состояния, стоимостных показателей, уровня благоустройства;

и) техническая паспортизация объектов недвижимости – техническая инвентаризация объектов недвижимости, по результатам которой на каждый объект составляется:

1) при первичной инвентаризации – инвентарное дело, копия инвентарного дела на объекты нежилого назначения, которая выдается правообладателю, и технический паспорт;

2) при текущей инвентаризации – вносятся изменения в инвентарное дело, копию инвентарного дела и технический паспорт, связанные с изменениями технических характеристик инвентаризируемого объекта недвижимости;

к) организация, получившая лицензию на осуществление деятельности по технической инвентаризации объектов недвижимости, – юридическое лицо, получившее лицензию на осуществление деятельности по технической инвентаризации (в том числе и паспортизации) строений и домовладений; проведение экспертиз по технической инвентаризации строений и объектов жилищно-коммунального хозяйства; оценке и определению размеров строений и домовладений, деятельность по постановке на учет документов на право владения строениями (далее – иные организации);

л) организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости, – организация, учредителем которой является Приднестровская Молдавская Республика в лице исполнительного органа государственной власти Приднестровской Молдавской Республики в сфере юстиции (далее – организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости).

3. Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости являются:

а) формирование Единого реестра технического учета и инвентаризации объектов недвижимости, содержащего технические характеристики и данные о стоимости объектов недвижимости и их территориальном местоположении;

б) обеспечение полноты и достоверности сведений об объектах недвижимости, необходимых для целей налогообложения;

в) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

г) представление сведений об объектах недвижимости для проведения государственного статистического учета;

д) техническая инвентаризация и паспортизация объектов недвижимости.

4. Объектами недвижимости, подлежащими государственному техническому учету и технической инвентаризации (далее – объекты недвижимости), являются:

а) объекты недвижимости, завершённые строительством и принятые в эксплуатацию;

б) самовольно возведенные завершённые строительством объекты недвижимости (части объектов недвижимости);

в) объекты незавершённого строительства, в том числе объекты недвижимости, разрешение на строительство которых не выдавалось;

г) бесхозные объекты недвижимости;

д) разрушенные объекты недвижимости.

5. Данные государственного технического учета объектов недвижимости применяются при:

а) ведении Единого реестра технического учета и инвентаризации объектов недвижимости и земельного кадастра;

б) налогообложении объектов недвижимости;

в) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

г) страховании недвижимого имущества;

д) эксплуатации объектов недвижимости или их частей, оценки их физического износа, функционального и технического состояния;

е) ведении государственного статистического учета объектов недвижимости.

6. Основанием для осуществления технической инвентаризации и паспортизации объектов недвижимости является обращение правообладателя или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него доверенности на совершение соответствующих действий от имени правообладателя, выданной в нотариальном либо ином порядке, определенном Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики, а также обращение органа государственной власти, местного самоуправления, полномочия которых определены в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Действия по технической инвентаризации и паспортизации объектов недвижимости по обращению правообладателя (его представителя) производятся при предоставлении правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и осуществляются на возмездной основе.

6-1. Организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости, выдает дубликаты технических паспортов объектов недвижимости:

а) собственнику (его представителю) при утере оригинала технического паспорта объекта недвижимости;

б) наследникам при оформлении наследства (при наличии справки нотариуса, подтверждающей право на наследование);

в) органам государственной власти, местного самоуправления, полномочия которых определены в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Дубликат технического паспорта объекта недвижимости подтверждает факт регистрации органом технического учета права собственности правообладателя на объект недвижимости до 10 сентября 2001 года.

Иные организации вправе осуществлять выдачу дубликатов технических паспортов объектов недвижимости при утере собственником оригинала технического паспорта объекта недвижимости в случае, если организацией выдавался ранее оригинал данного технического паспорта объекта недвижимости.

7. Техническая инвентаризация объектов недвижимости подразделяется на первичную и текущую.

8. Первичной технической инвентаризации по инициативе правообладателей либо органа государственной власти, местного самоуправления, полномочия которых определены в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики, подлежат все объекты недвижимости, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась.

9. По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект недвижимости оформляется инвентарное дело и заполняются соответствующие карточки Единого реестра технического учета и инвентаризации объектов недвижимости.

После оформления правоподтверждающих документов правообладателю выдается технический паспорт, форма которого утверждается правовым актом исполнительного органа государственной власти Приднестровской Молдавской Республики в сфере юстиции.

Технический паспорт является документальной основой для ведения Регистрационных книг.

Технический паспорт на объект незавершенного строительства как самостоятельный объект права не оформляется. Результатом технической инвентаризации объекта незавершенного строительства является выдача плана

участка с отображением объекта незавершенного строительства, площади застройки, указанием процента готовности.

10. Объектам недвижимости в установленном порядке присваивается инвентарный номер.

11. Техническая инвентаризация объектов недвижимости, находящихся в совместной собственности, может проводиться по заявлению любого из правообладателей (его представителя), поданному в иную организацию, если иное не установлено соглашением правообладателей. При этом заявителем должен быть обеспечен доступ на обследуемый объект.

При наличии письменных возражений о проведении технической инвентаризации со стороны совладельца (совладельцев) объекта недвижимости либо отказе в доступе к обследуемому объекту действия по технической инвентаризации не осуществляются.

12. Текущая техническая инвентаризация объектов недвижимости проводится по заявлению правообладателя либо органа государственной власти, местного самоуправления, полномочия которых определены в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики, при изменении технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос и так далее), а также при регистрации прав на объект недвижимости.

Проведение текущей технической инвентаризации не допускается без выхода в натуру.

Срок действия документов, подтверждающих проведение текущей технической инвентаризации, составляет:

- а) для квартир – 3 (три) месяца;
- б) для иных объектов недвижимости – 6 (шесть) месяцев.

13. На основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируются и ведутся в установленном порядке:

- а) инвентарные дела на бумажных носителях;
- б) Единый реестр технического учета и инвентаризации объектов недвижимости;
- в) регистрационные книги (регистрационные книги ведутся на бумажном и электронном носителях).

14. Инвентарное дело закрывается при прекращении существования объекта недвижимости в результате его ликвидации. В данном случае документ, являющийся основанием для внесения соответствующих изменений, на бумажном носителе прикрепляется к титульному листу последнего тома закрываемого дела, сведения вносятся в электронную базу данных.

При слиянии объектов недвижимости материалы технической инвентаризации объектов недвижимости объединяются в одно инвентарное дело с подшивкой в инвентарное дело документа, являющегося основанием для внесения соответствующих изменений. В книги регистрации (на бумажном и электронном носителях) вносятся соответствующие изменения,

регистрационный номер объекта недвижимости, прекратившего свое существование, не присваивается иным объектам.

В случае разделения, выделения объекта недвижимости, материалы технической инвентаризации объектов недвижимости разъединяются в разные инвентарные дела с присвоением нового регистрационного номера вновь образуемому объекту недвижимости.

Закрытое дело сдается в центральный ведомственный архив организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости (по территориальному признаку).

15. Инвентарные дела подлежат ведомственному хранению в архиве организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, в течение 20 (двадцати) лет с момента закрытия дела.

16. Ведомственное хранение документов в организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, осуществляется в соответствии с правилами работы ведомственных архивов, утвержденных правовым актом исполнительного органа государственной власти Приднестровской Молдавской Республики, в ведении которого находятся вопросы управления документацией и архивами.

17. После истечения сроков ведомственного хранения документы подлежат передаче на государственное хранение.

В случае оперативной необходимости использования документов, у которых истек срок ведомственного хранения, допускается депозитарное хранение документов по согласованию с исполнительным органом государственной власти Приднестровской Молдавской Республики, в ведении которого находятся вопросы управления документацией и архивами.

18. Иные организации имеют доступ к учетно-технической и другой документации, хранящейся в хранилищах технической инвентаризации организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики. При этом подлинники учетно-технической и иной документации на руки из хранилища не выдаются.

2. Порядок формирования и предоставления доступа к учетно-технической и иной документации, хранящейся в хранилищах технической инвентаризации организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости

19. Для ознакомления с материалами инвентарного дела иные организации в течение 1 (одного) рабочего дня с момента поступления заявки на выполнение работ по технической инвентаризации объектов недвижимости (далее – заявка) представляют в организацию, осуществляющую государственный технический учет объектов недвижимости, письменную информацию о поступлении заявки на определенный объект недвижимости с приложением копии заявки правообладателя.

20. исключен.

21. В течение 5 (пяти) рабочих дней после совершения сделки, регистрации права и оформления заказа на изготовление технического паспорта, иные организации обязаны представить, а организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости, – принять в архив на хранение следующие документы:

а) рабочий абрис с пометкой об отсутствии изменений с датой обследования и подписью исполнителя;

б) копию справки об инвентаризационной (оценочной) стоимости объекта (в случае ее оформления);

в) документ, послуживший основанием для регистрации права собственности на недвижимое имущество (договор купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о праве на наследство, акт приемки в эксплуатацию, передаточный акт, решение государственной администрации города или района и другие документы);

г) копию документа о государственной регистрации права;

д) иные документы, предусмотренные законодательством Приднестровской Молдавской Республики в сфере технической инвентаризации объектов недвижимости.

22. При первичной инвентаризации объектов недвижимости иные организации предоставляют в организацию, осуществляющую государственный технический учет объектов недвижимости, в сроки, установленные пунктом 21 настоящего Положения, подлинник инвентарного дела на объект недвижимости, выполненный в соответствии с требованиями законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

23. При текущей инвентаризации объектов недвижимости в случае обнаружения изменений технических характеристик инвентаризируемого объекта недвижимости иными организациями представляются в архив организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости в сроки, установленные пунктом 21 настоящего Положения, следующие документы:

а) рабочий абрис с датой обследования и подписью исполнителя;

б) план земельного участка с вычерченными изменениями;

в) план строения с нанесенными изменениями;

г) экспликация;

д) иные документы, послужившие основанием для регистрации права.

Документы должны быть оформлены в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики в сфере технической инвентаризации объектов недвижимости.

24. Документы, передаваемые иными организациями на хранение в архив организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, должны быть прошиты и пронумерованы. Сформированный пакет документов должен содержать опись передаваемых документов.

25. Организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости не несет ответственности за комплектность и качество оформления документов, передаваемых иными организациями на хранение.

В случае выявления фактов предоставления иными организациями неполного пакета документов, выявления ошибок, допущенных данными организациями при проведении технической инвентаризации объектов недвижимости либо при предоставлении документов, оформленных ненадлежащим образом, ответственность несет иная организация, предоставившая документы.

26. При регистрации поступивших от иных организаций документов, поданных после осуществления первичной технической инвентаризации объектов недвижимости, присваивается новый реестровый номер; при приеме документов, поданных после проведения текущей технической инвентаризации объектов недвижимости, указывается присвоенный ранее реестровый номер инвентарного дела.

Ранее присвоенный организацией, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, реестровый номер проставляется иными организациями в изготавливаемом и выдаваемом техническом паспорте.

27. После регистрации поступивших от иных организаций документов в течение 5 (пяти) рабочих дней организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости, вносит изменения и дополнения в инвентарное дело, находящееся на хранении в хранилище технической инвентаризации организации, осуществляющей учет объектов недвижимости.

28. Выдача дубликатов технических паспортов объектов недвижимости осуществляется только организацией, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости.

29. Для получения доступа к информации, хранящейся в архиве организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, руководители иных организаций направляют список специалистов, уполномоченных от имени иных организаций на получение права доступа.

30. Для ознакомления с материалами инвентарного дела в организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, должно быть отведено специальное место.

31. После ознакомления с материалами инвентарного дела уполномоченный специалист иной организации запрашивает копии необходимых документов, которые предоставляются после осуществления оплаты за услуги организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости. Копии подлежат заверению архивариусом организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости.

32. Для целей предоставления возможности доступа к данным инвентарных дел, находящихся на хранении в помещении архива, руководителем организации, осуществляющей государственный технический

учет объектов недвижимости, должен быть утвержден график доступа в архив. При этом графиком доступа в архив организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, должна предоставляться возможность доступа в архив уполномоченных специалистов иных организаций в рабочие дни, продолжительностью не менее 2 (двух) часов.

33. Не допускается вынос инвентарных дел из специально отведенных для этого помещений (хранилищ технической инвентаризации). Ответственность за нарушение данного правила несет архивариус организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, и уполномоченный специалист иной организации, осуществляющий ознакомление с материалами инвентарного дела.

34. Список работников организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, имеющих право доступа в помещения архива организации для изучения данных инвентарных дел, утверждается руководителем организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости.

35. Сведения о посещении помещений хранилища технической инвентаризации работниками организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, имеющими право доступа в помещения хранилища технической инвентаризации организации, для изучения данных инвентарных дел, а также об уполномоченных специалистах иных организаций заносятся в Журнал учета лиц, осуществляющих работу с инвентарными делами (Приложение № 1 к настоящему Положению).

36. Работа организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, с иными организациями осуществляется на основании заключенного договора.

Расчет по договору за оказанный объем услуг (виды услуг), перечень которых определяется организацией, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, осуществляется по ценам, установленным приказом организации, осуществляющей государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, согласованным с исполнительным органом государственной власти Приднестровской Молдавской Республики в сфере юстиции.

37. Факт передачи документов руководителями (специалистами) иных организаций в архив организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости, должен быть отражен в Журнале регистрации документов, поступивших от иных организаций на хранение в архив организации, осуществляющей государственный технический учет объектов недвижимости (Приложение № 2 к настоящему Положению).

38. В случае обнаружения нарушений настоящего Положения заинтересованная сторона (организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости, либо иная организация) вправе обратиться для принятия соответствующих мер реагирования в исполнительный орган государственной власти, осуществляющий контроль за

соблюдением лицензиатом лицензионных условий и требований при осуществлении деятельности по технической инвентаризации (в том числе и паспортизации) строений и домовладений; проведению экспертиз по технической инвентаризации строений и объектов жилищно-коммунального хозяйства; оценке и определению размеров строений и домовладений, деятельности по постановке на учет документов на право владения строениями.

39. Организация, осуществляющая государственный технический учет объектов недвижимости, и иные организации обязаны осуществлять материально-техническое развитие в сфере деятельности по технической инвентаризации объектов недвижимости.

Иные организации обязаны принимать участие в формировании Единого реестра технического учета и инвентаризации объектов недвижимости посредством оплаты услуг и работ, связанных с его формированием.

Приложение № 1
к Положению о государственном
техническом учете
и осуществлении технической
инвентаризации объектов
недвижимости в Приднестровской
Молдавской Республике

Журнал учета лиц,
осуществляющих работу с инвентарными делами

№ п/п	Фамилия, имя отчество (при наличии) уполномоченного специалиста и его подпись	Регистрационный № инвентарного дела, представляемого для изучения и снятия копий	Дата и время работы с инвентарным делом, представляемым для изучения и снятия копий	Подпись руководителя Архивной службы бюро технической инвентаризации
1	2	3	4	5

Приложение № 2
к Положению о государственном
техническом учете
и осуществлении технической
инвентаризации объектов
недвижимости в Приднестровской
Молдавской Республике

Журнал
регистрации документов, поступивших от иных организаций
на хранение в архив

(наименование бюро технической инвентаризации)

№ п/п	Дата поступления документов на хранение	Наименование иной организации, сдающей документы на хранение	Перечень документов, принятых на хранение	Подписи и расшифровка подписей специалиста бюро технической инвентариза ции, принявшего документы на хранение и специалиста иной организации, сдавшего документы на хранение
1	2	3	4	5