**Изменения и дополнения в Инструкцию по государственному техническому обследованию объектов недвижимости**

**О внесении изменений и дополнений в некоторые приказы**

**Министра юстиции Республики Казахстан**

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Внести в приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 13 февраля 2014 года № 57 «Об утверждении Инструкции по государственному техническому обследованию объектов недвижимости» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 9173) следующие изменения и дополнения:

В Инструкции по государственному техническому обследованию объектов недвижимости, утвержденной указанным приказом:

2 пункт изложить в следующей редакции:

1) акведук - искусственное сооружение особого назначения, в том числе мосты-каналы для судоходства, мосты с лотками под водоток оросительный канал или водопровод;

2) малоценные постройки - строения, возведенные из материалов, не употребляемых в строительстве капитальных строений, носящие временный характер, ветхие, полуразрушенные (кроме исторических и архитектурных памятников), не вносятся в технический паспорт, но фиксируются в абрисе с полным описанием;

3) балкон - огражденная площадка, полностью выступающая из плоскости стены фасада здания;

4) виадук - искусственное сооружение, построенное при пересечении дорогой большого оврага, ущелья, долины;

5) вестибюль - помещение перед входом во внутренние части жилого или нежилого строения, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей;

6) дамба - это гидротехническое сооружение, аналогичное по устройству земляной плотине, предназначенное для временного удержания воды, ограждения территории, направления движения потока;

7) дюкер - искусственное сооружение, которое возводится при необходимости пропустить малый водоток, например оросительный канал, арык;

8) веранда - открытое или застекленное не отапливаемое помещение, пристроенное к жилому дому или встроенное в него, имеющее застекление не менее 60 процентов. Также является составной частью квартиры в многоэтажном строительстве, обычно не отапливается, вентилируется через открываемые створки окон, иногда оборудуется защитными устройствами от солнца. Веранды широко применяются в детских, санаторных учреждениях, больницах;

9) подвальный этаж - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

10) надземный этаж - этаж при отметке пола помещения не ниже планировочной отметки земли;

11) засечка - метод определения координат отдельной точки, измерение элементов, связывающих ее положение с исходным пунктом;

12) коллектор - коммуникационное подземное протяженное сооружение для транспортирования жидкости и газов без трубопроводов;

13) парковочное место - место для временного и постоянного хранения автотранспорта, расположенное во внутреннем пространстве здания;

14) сооружения - автомобильные дороги, железнодорожные пути, зеленые насаждения, мосты и путепроводы, набережные, электрические сети, линии городского электротранспорта, трубопроводы, объекты водоснабжения и канализации, тепловых сетей, магистральных нефтепроводов и газопроводов, в том числе мостовые, тротуары во дворе, ограды, заборы, колодцы;

15) зимний сад - отапливаемое помещение, с естественным освещением предназначенное для размещения экзотических и незимостойких растений;

16) основное строение - строение на земельном участке, которое среди других строений является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более основных строений;

17) служебные строения - строения на земельном участке, которые по отношению к основному имеют второстепенное значение на земельном участке. К служебным строениям относятся сарай, гаражи, бани и другие;

18) лоджия - площадка с перекрытием, ограниченная с трех сторон поверхностью несущих (капитальных) стен и открытая с фасадной стороны;

19) мансардный этаж (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;

20) путепровод - искусственное сооружение, построенное в месте пересечения дорог в разных уровнях;

21) селеспуск - искусственное сооружение, которое возводится для пропуска грязекаменных потоков с гор над дорогой;

22) водовод - сооружения в виде тоннеля, канала, лотка или трубопровода для пропуска, подачи воды под напором или самотеком от водоприемника, водозаборного сооружения к месту ее потребления;

23) общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма общих площадей всех жилищ и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом;

24) тоннель - искусственное сооружение, которое строится для развязки перекрещивающихся улиц, для прокладки внутри горы при крутых горных подъемах;

25) технический этаж - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;

26) техническое подполье - не отапливаемое помещение, расположенное ниже нулевой отметки земли и имеющее высоту потолка менее 1,5 метров (схематический план на техническое подполье не вычерчивается);

27) тамбур - проходное помещение между дверями, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения;

28) терраса - огражденная открытая пристройка (площадка) к зданию или эксплуатируемая кровля нижележащих помещений в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу (навес);

29) шелыга - прямая линия, соединяющая верхние точки арки или свода;

30) мезонин - надстройка, возвышающаяся над общей крышей строения, которая по площади меньше нижележащего этажа и имеет с ним внутреннее сообщение;

31) цокольный (полуподвальный) этаж - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

32) эркер - полукруглый, треугольный или граненый остекленный выступ в стене жилого дома. Обычно делается по высоте фасада в несколько этажей;

33) пристройка - часть строения, пристроенная к основному, расположенная вне контура его капитальных наружных стен имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену или надстроенная над основным строением. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным строением. К ним следует относить: пристроенные кухни, жилые пристройки, сени, тамбуры, веранды, входные группы и другие. Все пристройки разделяются на отапливаемые и не отапливаемые (сени, веранды, террасы, тамбуры и другие пристройки);

34) перепланировка – изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений) (подпункт 18) статьи 1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»).

35) переоборудование – изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации (подпункт 17) статьи 1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»).

36) реконструкция – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта (подпункт 14) пункта 4 Приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства»).

37) незавершенное строительство - объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации) (подпункт 6 статьи 1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»).

пункт 5 изложить в следующей редакции:

По объектам нежилого назначения съемке подлежит застроенный земельный участок под строениями и сооружениями, с обслуживающей инфраструктурой. По индивидуальным жилым домам, дачам и индивидуальным гаражам, съемке подлежит весь земельный участок согласно идентификационному документу на земельный участок. Съемку земельного участка производят геометрическим способом с применением средств измерения, тесьмянной и стальной рулеткой, а также с использованием других электронных измерительных приборов. Физические границы участка вычерчиваются в соответствии с условными обозначениями согласно приложению 6 настоящей Инструкции (далее - Условные обозначения).

пункт 14 изложить в следующей редакции:

1) на плане указывается наименование улиц, проездов;

2) размеры участка, угодий, строений, сооружений наносятся на план черным цветом параллельно соответствующим линиям;

3) вспомогательные промеры из абриса на план земельного участка не переносятся;

4) вычерчивание контуров строений и сооружений производится в строгом соответствии с Условными обозначениями;

5) каждому строению, пристройке, сооружению присваивается литер;

6) основные строения литеруются заглавными буквами русского языка: А, Б, В и так далее с указанием этажности, материала стен и использования. При нехватке букв алфавита литеровку можно продолжить с проставлением рядом с заглавными буквами римских цифр;

7) жилые и нежилые пристройки, подвальный этаж, техническое подполье, цокольный (полуподвальный) этаж, мансардный этаж (мансарда) литеруются заглавными буквами русского языка основного строения, в составе которого они расположены, с добавлением цифрового значения их номера по порядку: А1, А2, или Б1, Б2;

8) холодные пристройки (террасы, веранды, тамбуры и другие) литеруются строчными буквами русского алфавита, соответственно литеру основного строения: al, a2 или б1, б2;

9) служебные строения литеруются заглавной буквой Г с добавлением цифрового обозначения по порядку описи: Г1, Г2, Г3;

10) сооружения (в том числе мощения, ограждения, ворота, скважина, навесы) литеруются римскими цифрами I, II, III, IV;

11) в контуре строения проставляется наружная высота с обозначением ее буквой «Н». Если строение расположено на косогоре и вследствие этого высота обмерялась в нескольких местах, то проставляется среднее арифметическое значение;

12) контуры подвалов, полуподвалов и погребов на плане участка показываются пунктиром по месту их расположения;

13) мезонины, мансарды отмечаются на контуре строения сплошной линией в местах их расположения;

14) каменные, кирпичные, саманные заборы и ограждения, имеющие толщину, вычерчиваются двойной линией с показом их толщины в масштабе;

15) строения и сооружения на плане земельного участка вычерчиваются строго в масштабе и закрашиваются в соответствии с Условными обозначениями.

пункт 75 изложить в следующей редакции:

При выявлении в процессе проведения технического обследования объекта недвижимости фактов самовольных построек, произведенных реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования в 10-ти дневный срок уведомлять местные исполнительные органы (органы архитектуры и градостроительства) о выявленных нарушениях (самовольном строительстве, реконструкции, перепланировке, переоборудовании) путем направления электронного уведомления по форме согласно приложению 1 к настоящему Приказу.

При выявлении сноса строений, заявителю выдается заключение о наличии и сносе объекта недвижимости по форме, согласно приложению 9 настоящей Инструкции.

пункт 80 изложить в следующей редакции:

При определении площади мансардного помещения учитывается площадь этого помещения с высотой наклонного потолка не менее 1,6 метра, площадь помещений при высоте менее 2,5 м. учитывается с понижающим коэффициентом 0,7. При этом высота менее 2,5 м может быть не более, чем на 50% площади этого помещения.

пункт 89 изложить в следующей редакции:

В индивидуальных жилых домах площадь холодных пристроек, за исключением веранд, террас в общую площадь не включаются.

2. Внести в приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 6 мая 2013 года № 156 «Об утверждении Правил и сроков внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, проведения государственного технического обследования, Правил оказания государственной услуги «Выдача дубликата технического паспорта недвижимого имущества» и Правил присвоения кадастрового номера первичным и вторичным объектам недвижимости» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 8469) следующие изменения и дополнения:

В Стандарте государственной услуги «Внесение в правовой кадастр идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, выдача технического паспорта объектов недвижимости и заключения об установлении расхождений идентификационных и технических сведений по итогам проведенного государственного технического обследования вновь созданного объекта недвижимости», утвержденного указанным приказом:

Приложение 5 к Правилам и срокам внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, проведения государственного технического обследования и Правил оказания государственной услуги «Выдача дубликата технического паспорта недвижимого имущества» изложить согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Департаменту регистрационной службы и организации юридических услуг Министерства юстиции Республики Казахстан в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить государственную регистрацию настоящего приказа.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра юстиции Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

**Должность ФИО**

«СОГЛАСОВАН»

Министерство национальной экономики

Республики Казахстан

«СОГЛАСОВАН»

Министерство цифрового развития,

инноваций и аэрокосмической промышленности

Республики Казахстан

«СОГЛАСОВАН»

Министерство индустрии и

инфраструктурного развития

Республики Казахстан

«СОГЛАСОВАН»

Агентство Республики Казахстан

по делам государственной службы

Приложение 1

к проекту приказа

Приложение 18 к

Инструкции по государственному

техническому обследованию объектов недвижимости

форма

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      (наименование госоргана)

Для сведения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. услугополучателя)

проживающего по адресу: \_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уведомление

о выявленных изменениях (реконструкциях, перепланировках,

переоборудованиях) при обследовании объекта недвижимости

Филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, сообщает, что в ходе проведения государственного

(указать регион)

технического обследования объекта недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

расположенного (-ой) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать адрес)

выявлено:

- самовольно выстроены \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименовании строения и литеры)

- произведены: реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанная с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования (нужное подчеркнуть)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель Ф.И.О

Исп.Тел.

Приложение 2 к

проекту приказа

Приложение 5 к

Правилам и срокам внесения

в информационную систему

правового кадастра идентификационных и

технических сведений зданий, сооружений

и (или) их составляющих на вновь

созданное недвижимое имущество,

проведения государственного технического

обследования и Правил оказания

государственной услуги "Выдача дубликата

технического паспорта недвижимого имущества"

форма

**Заявление**

**на получение технического паспорта объектов недвижимости и заключения об установлении расхождений идентификационных и технических сведений по итогам проведенного государственного технического обследования вновь созданного объекта недвижимости**

Для физических лиц:

От гражданина (ИИН) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ доверенное лицо (ИИН)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. (при его наличии) (далее – Ф.И.О.), год рождения)

От имени, которого действует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа, удостоверяющего полномочия)

Для юридических лиц:

Полное наименование юридического лица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата и номер гос. регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О. (руководителя или уполномоченного представителя)

От имени, которого действует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа, удостоверяющего полномочия)

Прошу предоставить мне государственную услугу по выдаче технического паспорта объектов недвижимости и заключения об установлении расхождений идентификационных и технических сведений по итогам проведенного государственного технического обследования вновь созданного объекта недвижимости.

Адрес обследуемого объекта недвижимости:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень принятых документов (наименование, серия, когда и кем выдан):

1. Документ об оплате: вид \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(прописью) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы на объект недвижимости с приложением идентификационного документа на земельный участок

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Контактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Примечание:**

Согласен на направление уведомления в государственный орган в сфере архитектуры, градостроительства и строительства в случае выявления самовольной реконструкции (перепланировки, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанной с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования и самовольного строительства строений.

Подпись заявителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ год.

Принял \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. (при его наличии) (далее – Ф.И.О) и подпись работника)

дата «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ год, время: \_\_\_\_ часов \_\_\_\_\_\_\_ минут.

Дата выхода специалиста \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата выдачи документов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Реестровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Согласен на использование сведений, составляющих охраняемую законом тайну, содержащихся в информационных системах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(подпись)

legalacts.egov.kz