Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2006 N 244 "Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества"

Документ предоставлен ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»

pbprog.ru

Дата сохранения: 08.12.2025

Зарегистрировано в Минюсте РФ 30 августа 2006 г. N 8182

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 17 августа 2006 г. N 244

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ

ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО

ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДКА ЕГО ОФОРМЛЕНИЯ

ОРГАНИЗАЦИЕЙ (ОРГАНОМ) ПО УЧЕТУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Во исполнение подпункта б) пункта 5) статьи 3 Федерального закона от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 27, ст. 2881) приказываю:

Утвердить прилагаемые:

форму технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства;

порядок оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

Министр

Г.ГРЕФ

Приложение N 1

ИНСТРУКЦИЯ

О ПРОВЕДЕНИИ УЧЕТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

жилой дом

на ----------

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации _____

Административный район (округ) _____

Город (пос.) _____

Район города _____

Улица (пер.) _____

Дом N _____ Строение (корпус) _____

Штамп органа государственного технического учета

о внесении сведений в Единый государственный реестр

объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на "__" _____ 200_ г.

Руководитель _____ (_____)

М.П. (Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№стр.
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Поэтажный план Параметр	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследованиях	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение
2	Фактическое использование
3	Год постройки
4	Общая площадь жилого дома
5	Жилая площадь жилого дома

6	Число этажей надземной части
7	Число этажей подземной части
8	Примечание

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

N на плане литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/ начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

N п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись	
1	2	3	4	5	6	7	

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

	Наименование ОТИ _____
	Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель Уполномочен-Ное лицо)	ФИО	Дата подпись	Адрес объекта _____	Лист_____ Листов____ Масштаб 1:__

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок

определения координат зданий, сооружений)

Литера	N точки	Координаты		Описание	Особые отметки	
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА

ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

	Водопровод (кв. м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)	
N на плане (литера)	цент-раль-ный	авто-ном-ный	цент-раль-ная	авто-ном-ная	Цент-раль-ное	Авто-ном-ное
1	2	3	4	5	6	7

Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв. м)		Энергоснабжение (кв.м)	Другие элементы благоустройства
Центральное	Автономное	Центральное	Автономное		
8	9	10	11	12	13

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

	Наименование ОТИ _____				
	Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
	Руководитель Уполномоченное лицо)	ФИО	Дата подпись	Адрес объекта _____	Лист_____ Листов____ Масштаб 1:__

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	S частей здания здания (комнат и помещений) вспомогательного исп-я), кв. м	В том числе (кв. м)

общая площадь жилого помещения	из нее							
	жилая	под-собная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв. м	Высота	Самовольно переустроенная или переплани-рованная площадь, кв. м	Приме-чание
10	11	12	13

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Пе

Приложение N 2

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 , присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

Арабскими или римскими цифрами.

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);

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 .

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утверждена Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 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 N 6135-ВЭ).

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 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"

Указываются 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 N 1);

форма 2. Техническое описание и определение физического износа (приложения N 2, 3);

форма 3. Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение N 4).

10. 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.

11. 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) .

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

В графе 2 приведен стандартный 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.

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.

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 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 инструктивным нормам.

Производится одновременно с техническим описанием.

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.

12. 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 строительно-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 пересчета базовой стоимости в текущий уровень цен.

Один общий или произведение нескольких индексов (коэффициентов).

Приложение N 1

Исчисление площадей и объемов жилого дома

и вспомогательных строений, сооружений

N 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

Приложение N 2

Техническое описание

конструктивных элементов и определение

физического износа основных строений, отапливаемых

пристроек жилого дома

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Год реконструкции Группа

(капитального ремонта) _____ капитальности _____

№ п/п	Наименова-ние конст руктивного элемента	Описание констр. элем-в (материал, конструк ция, отделка и прочее)	Техни ческое состо яние	Уд. вес по таб.	Ценно стной коэф.	Уд. вес констр. элем. после приме нения цен. коэф.	Износ, %	% износа к стро ению (гр.7х гр.8) /100	Тек изм Изн Эле мен та
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								

2	а) стены и их наружная отделка								
	б)перегородки								
3	Перекрытия: чердачные								
	Межэтажные								
	Подвальные								

4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы: Оконные								
	Дверные								
7	Отделка: внутренняя								

наружная									
8	Сан. и электротех-нические устройства:								
	отопление								
	Водопровод								
	Канализация								
	Гор.водос-набжение								
	Газоснаб-жение								
	Электро-снабжение								
	радио								

Телевидение									
Телефон									
вентиляция									
9	Прочие работы								
	итого								

Приложение N 3

Техническое описание и определение

физического износа неотапливаемых пристроек жилого дома

и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктив-ных элемен-тов	Литера__	удель-ный вес по табли-це	поп-равки	удель-ный вес с поп-равкой	Литера__	удель-ный вес по табли-це
	Группа капитал__				Группа капитал__	
	Материал, конструк-ция				Материал, конструк-ция	
1	2	3	4	5	6	7
Фундаменты						

Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроос-вещение						
Прочие работы						
Итого		100	X			100
Износ, %						

Наименование конструктив-ных элемен-тов	поп-равки	удель-ный вес с поп-равкой	Литера__ Группа капитал__	удель-ный вес по табли-це	поп-равки	удель-ный вес с поп-равкой

Материал, конструк-ция						
1	8	9	10	11	12	13
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроос-вещение						
Прочие работы						
Итого	X			100	X	
Износ, %						

Приложение N 4

Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома

и вспомогательных строений, сооружений

N на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	N сборника	N таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969) руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоим.		Стоимость измерителя после применения ценностного коэфта и поправок	Объем - кубм.; площ. - квм., кол-во - шт.	Восстан стоимость в ценах 1969, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969, 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
Итого:															