**Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации (утратила силу на основании приказа Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года N 37)**

УТВЕРЖДЕНА  
приказом ЦСУ СССР  
от 15 июля 1985 года N 380

ИНСТРУКЦИЯ  
о порядке проведения регистрации жилищного   
фонда с типовыми формами учетной документации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Утратила силу на основании  
[приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике,  
строительству и жилищно-коммунальному хозяйству  
от 4 августа 1998 года N 37](http://docs.cntd.ru/document/901739482)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.1. [Постановлением Совета Министров СССР "О порядке государственного учета жилищного фонда" от 10 февраля 1985 года N 136](http://docs.cntd.ru/document/9008492) установлено, что государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для СССР системе на основе регистрации и технической инвентаризации.  
  
Государственному учету подлежат жилые дома и жилые помещения в других строениях, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных помещений и общежитий.  
  
Жилые дома и жилые помещения в других строениях включаются в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, регистрации и технической инвентаризации.  
  
Не учитываются в составе жилищного фонда дачи (летние садовые домики, другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан).  
  
Правовая регистрация жилищного фонда производится с целью установления права собственности (права оперативного управления) на жилые дома и учета его по разновидностям как в городских, так и в сельских поселениях.

1.2. Регистрацию домов с обслуживающими их строениями и сооружениями в целях учета принадлежности их в городах, поселках городского типа и сельской местности проводят бюро технической инвентаризации исполкомов местных Советов народных депутатов.

1.3. Объектами регистрации являются жилые дома с отдельными порядковыми номерами по улице, переулку, площади.  
  
Под домом, как объектом правовой регистрации, подразумевается одно или несколько строений с принадлежащими им служебными строениями и сооружениями (или без них), которые расположены на одном земельном участке, под самостоятельным порядковым номером по улице, переулку, площади.  
  
Строение государственного, общественного фонда, фонда жилищно-строительных кооперативов, возведенное в массиве квартальной или иной застройки (на необособленном земельном участке), регистрируется как самостоятельный объект.

1.4. Если на земельном участке стоят два или более жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, такие дома с прилежащими к ним надворными строениями при достаточной площади земельного участка возможно выделить из состава домовладений как самостоятельные, с закреплением за каждым из них отдельного земельного участка под отдельным номером по улице, переулку, площади.

1.5. Регистрации подлежат жилые дома, находящиеся на территории СССР, независимо от того, в чьем ведении они находятся:  
  
- на праве государственной собственности, находящиеся в ведении местных Советов народных депутатов;  
  
- на праве государственной собственности, находящиеся в ведении государственных учреждений, организаций и предприятий;  
  
- жилые дома, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям, жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам;  
  
- жилые дома (помещения), принадлежащие гражданам на праве личной собственности.

1.6. Дома, подлежащие регистрации, должны быть закончены строительством и приняты в эксплуатацию по актам, утвержденным исполкомом местного Совета народных депутатов.  
  
**Примечание.** Разные служебные строения и сооружения (сараи, летние кухни и др.) не могут быть зарегистрированы отдельно от жилого дома.

1.7. Не подлежат регистрации дома, расположенные на территориях, изъятых из ведения местных Советов народных депутатов (на землях промышленных предприятий, предприятий транспорта, Министерства обороны и др.).

1.8. Жилые дома, принадлежащие на праве общей собственности двум или нескольким колхозам или иным кооперативным и общественным организациям, либо государству и одному или нескольким колхозам или иным кооперативным и общественным организациям, либо двум или нескольким гражданам, регистрируются за собственниками в долях, указанных в правоустанавливающих документах.  
  
Многоквартирные дома жилищно-строительных кооперативов (коллективов) индивидуальных застройщиков регистрируются в реестре жилых домов граждан, при этом указываются фамилия, имя и отчество каждого участника данного коллектива застройщиков, номер квартиры, размер ее общей и жилой площади, закрепляемой за ним на праве личной собственности.

1.9. Право пользования земельными участками, на которых расположены дома с обслуживающими их строениями и сооружениями, регистрируется отдельно в установленном в союзных республиках порядке.

1.10. Регистрация проводится на основании документов, устанавливающих право собственности (правоустанавливающих документов).

2. Документы, устанавливающие право   
собственности на жилой дом или жилое   
помещение другого строения

2.1. Основными документами, устанавливающими право собственности на строения, являются:  
  
- акты предоставления земельных участков в бессрочное пользование, для капитального строительства и последующей эксплуатации государственным, кооперативным и общественным организациям;  
  
- правительственные и ведомственные акты (постановления и распоряжения), а также решения исполкомов местных Советов народных депутатов о передаче зданий и сооружений государственным, кооперативным и общественным организациям в установленном для Союза ССР и союзными республиками порядке;  
  
- акты национализации и списки национализированных строений, реестры муниципализированных строений в соответствии с законодательством союзных республик;  
  
- акты о демуниципализации и денационализации строений;  
  
- решения предусмотренных законом органов о передаче бесхозяйственных, конфискованных и бесхозяйственно содержимых домов в фонд местных Советов народных депутатов и о взятии их на баланс;  
  
- решения или постановления арбитража, подтверждающие право оперативного управления жилыми домами учреждений, предприятий и организаций;  
  
- нотариально удостоверенные договоры о праве застройки (заключенные до 26 августа 1948 года);  
  
- нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 года);  
  
- нотариально удостоверенные договоры о предоставлении жилищно-строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков под строительство жилых домов;  
  
- нотариально удостоверенные (или засвидетельствованные коммунальными органами) договоры купли-продажи (в том числе с условием пожизненного содержания продавца), мены и дарения жилых домов (помещений);  
  
- нотариальные свидетельства или вступившие в законную силу решения суда, устанавливающие право наследования;  
  
- вступившие в законную силу решения и определения суда или постановления арбитража, подтверждающие право собственности (право оперативного управления) на жилой дом или право застройки (до 26 августа 1948 года);  
  
- акты о передаче домов в собственность переселенцев при наличии решения об этом исполкомов районных Советов народных депутатов и справок финансовых отделов об окончательном расчете переселенца за полученное строение;  
  
- выписки из реестров государственных нотариальных контор об удостоверении договоров купли-продажи, мены и дарения, а также о выдаче свидетельств о праве на наследство и других нотариальных документов, устанавливающих переход права собственности на жилой дом (помещение) и права застройки, если выписки содержат все необходимые данные, подтверждающие переход права собственности и права застройки;  
  
- копии актов о продаже жилых домов (помещений) граждан с публичных торгов;  
  
- свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выданные государственной нотариальной конторой;  
  
- нотариально удостоверенные договоры о разделе жилых домов (помещений) между супругами. В населенных пунктах, где нет государственных нотариальных контор, нотариальные действия в соответствии с законодательством союзных республик могут выполнять районные, городские, поселковые и сельские Советы народных депутатов (удостоверение завещаний и других сделок, кроме договоров о предоставлении в бессрочное пользование земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов и сделок, касающихся имущества, находящегося за границей, или прав, которые должны быть осуществлены за границей, наложение запрещения, отчуждения жилого дома);  
  
- решения товарищеских судов о разделе жилых домов (помещений) между супругами;  
  
- регистрационные удостоверения коммунальных органов.  
  
В случае, когда правоустанавливающими документами являются нотариально удостоверенный договор о праве застройки, либо вступившее в законную силу решение суда, подтверждающее право застройки, либо выписка из реестра нотариальной конторы о совершении сделки, устанавливающей переход права застройки, относящиеся к периоду времени до 20.08.48, жилой дом считается принадлежащим на праве личной собственности.

2.2. При отсутствии подлинных документов или надлежаще заверенных копий, устанавливающих право собственности на жилой дом, документами, косвенно подтверждающими это право, могут служить:  
  
- обязательства по банковским ссудам, выданные на строительство жилых домов (поскольку эти ссуды выдаются при наличии акта отвода земельного участка и договора на строительство);  
  
- инвентаризационно-технические документы в том случае, когда в тексте этих документов имеется точная ссылка на наличие у собственника надлежаще оформленного документа, подтверждающего его право на жилой дом;  
  
- платежные документы об оплате земельного налога (ренты) и налога со строений, а также страховые полисы;  
  
- выписки (справки) о внесении стоимости строений в балансы учреждений, предприятий и организаций, в фактическом владении и пользовании которых находятся эти строения;  
  
- акты государственных комиссий о приемке законченных строительством зданий в эксплуатацию;  
  
- акты об отводе земельных участков для строительства;  
  
- договоры о праве застройки, заключенные отделами коммунального хозяйства до 26 августа 1948 года (в нотариальном порядке не оформленные), а также относящиеся к этому времени решения исполкомов местных Советов народных депутатов об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности).

2.3. В сельской местности, а также в случае включения в городскую (поселковую) черту сельских населенных пунктов или преобразования их в город (поселок) основанием для регистрации, производимой в порядке настоящей Инструкции, являются подворные списки, выписки из них, справки исполкомов районных или сельских Советов народных депутатов, а также другие документы, подтверждающие право собственности на строения, указанные в п.2.1 и 2.2 настоящей Инструкции.

2.4. При отсутствии документов, указанных в п.2.1, 2.2 и 2.3 настоящей Инструкции, а также в случаях признания исполнительным комитетом представленных документов недостаточными для регистрации строения за заявителем и в случае возникновения сомнений в подлинности представленных документов бюро технической инвентаризации регистрацию не производит и вопрос о праве собственности на строение (оперативного управления строениями) решается в исковом порядке судебными органами или Государственным арбитражем по иску заявителя.

3. Порядок оформления права собственности на  
 жилой дом или жилое помещение другого  
 строения при отсутствии правоустанавливающих документов

3.1. При отсутствии правоустанавливающих документов, указанных в [разделе 2 настоящей Инструкции](http://docs.cntd.ru/document/901771648), заинтересованное юридическое или физическое лицо (учреждение, предприятие, организация, колхозный двор, гражданин) подает в исполком местного Совета народных депутатов заявление об оформлении права собственности на жилой дом (помещение) и выдачи свидетельства об этом.

3.2. В заявлении должны быть указаны: причины отсутствия правоустанавливающих документов; факты, подтверждающие право собственности.  
  
К заявлению должны быть приложены:  
  
справка органа коммунального хозяйства за подписями руководителя и бухгалтера о том, что данный жилой дом не находится на его балансе;  
  
другие документы, являющиеся доказательством по делу.

3.3. Для решения вопроса о возможности оформления права собственности исполком местного Совета народных депутатов поручает бюро технической инвентаризации:  
  
- обследовать жилой дом (помещение);  
  
- получить сведения у граждан, которые проживают в доме, указанном заявителем, а также в соседних домах, и выявить, кто является его собственником. О времени обследования и сбора сведений бюро технической инвентаризации вывешивают объявления на видном месте на данном доме и соседних домах;  
  
- составить акт обследования дома и получить сведения за подписью представителя бюро технической инвентаризации и граждан, которые дали сведения;  
  
- проверить документы неведения, представленные заявителем, сверяя их с материалами, собранными на месте обследования дома, и сведениями, полученными от граждан.

3.4. Бюро технической инвентаризации на основании собранных материалов, а также материалов, представляемых заявителем, составляет мотивированное заключение о том, принадлежит ли жилой дом (помещение) заявителю и направляет его исполкому местного Совета народных депутатов.  
  
Решение об оформлении права собственности на жилой дом (помещение) принимает исполком районного (городского, районного в городе) Совета народных депутатов. Исполком поселкового, сельского Совета народных депутатов принимает по данному вопросу лишь решения, содержащие оценку собранных доказательств и его отношение к проблеме.  
  
После принятия исполкомом решения об оформлении права собственности на жилой дом (помещение), органы коммунального хозяйства, а где их нет - исполком районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов выдает собственнику свидетельство о праве личной собственности на дом по установленной форме.  
  
После принятия исполкомом решения об оформлении права собственности на жилой дом (помещение), принадлежащий местному Совету народных депутатов, государственному кооперативному или общественному учреждению, предприятию или организации, бюро технической инвентаризации на основании этого решения, проводит регистрацию дома и выдает регистрационное удостоверение.

3.5. В случае отказа исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов или оставлении им без ответа на протяжении месяца заявления гражданина об оформлении права собственности на дом, а также в случае, когда право оспаривает какая-нибудь организация или другой гражданин, заинтересованное лицо может обратиться в суд за решением спора в общеисковом порядке или обжаловать решение исполкома в порядке подчиненности местных органов.  
  
В случае отказа исполкома местного Совета народных депутатов или оставлении им без ответа заявления государственного, кооперативного или общественного учреждения или организации об оформлении документа о праве собственности на жилой дом (помещение) вопрос может быть решен в органах государственного арбитража, а относительно колхозов - в народном суде.

3.6. Если суд или арбитраж вынес решение о признании права собственности (права оперативного управления) на жилой дом за государственным, кооперативным или общественным учреждением, предприятием или организацией, бюро технической инвентаризации на основании решения суда или арбитража, вступившего в законную силу, проводит регистрацию дома в порядке, установленном настоящей Инструкцией.

3.7. В случае предъявления заявителем так называемой домашней сделки в подтверждение принадлежности ему жилого дома (помещения) вследствие купли-продажи, мены, дарения или отчуждения дома (помещения) на условиях пожизненного содержания, вопрос о признания этой сделки действительной может быть решен судом в общеисковом порядке.

3.8. В случае предъявления заявителем документов купли-продажи или дарения, мены, свидетельства о праве на наследство или других документов, подтверждающих право собственности, на жилой дом (помещение) или на землю, которые были выданы гражданам до того, как эти земли вошли в состав СССР, вопрос о возможности оформления права собственности на дом и выдачи свидетельства об этом в каждом отдельном случае может быть решен исполкомом местного Совета народных депутатов с соблюдением правил, указанных в п.3.1 - 3.4 Инструкции.

3.9. В случае строительства жилого дома на колхозной земле, расположенной в черте города или поселка городского типа, исполком местного Совета народных депутатов на основании выписки из решения общего собрания колхозников или справки правления колхоза о выдаче земельного участка для строительства, разрешения исполкома на строительство, акта государственной комиссии о приемке выстроенного жилого дома в эксплуатацию вместе с утверждением этого акта решает вопрос об оформлении права собственности и выдаче свидетельства об этом.

3.10. Если во включаемом в городскую (поселковую) черту или в преобразуемом в город (поселок городского типа) сельском населенном пункте регистрация жилых домов (помещений) не проводилась, то бюро технической инвентаризации должно:  
  
- провести обследование жилых домов (помещений) в порядке, установленном п.3.1 - 3.3 настоящей Инструкции;  
  
- на основе этого обследования и похозяйственных книг сельского Совета (если таковые имеются) составить:  
  
- списки жилых домов (помещений), принадлежащих гражданам или колхозным дворам;  
  
- списки жилых домов (помещений), принадлежащие государственным, кооперативным и общественным учреждениям, предприятиям и организациям;  
  
- списки жилых домов (помещений), в которых постоянно никто не проживает или бесхозяйных;  
  
- подготовить заключение о принадлежности жилого дома (помещения) на праве собственности;  
  
- все материалы вместе с проектом решения передать на рассмотрение соответствующего исполкома районного, городского, районного городского Совета народных депутатов;  
  
- на основании решения исполкома районного, городского, районного городского Совета народных депутатов об оформлении права собственности на жилой дом (жилое помещение) провести первичную регистрацию и выдать регистрационное удостоверение (свидетельство) о праве собственности.  
  
При регистрации жилого дома (помещения) за членами бывшего колхозного двора необходимо исходить из равенства долей всех членов двора, включая не достигших совершеннолетия и нетрудоспособных, указанных в подворном списке, выписке из него, справке.  
  
Жилые дома, включенные в городскую (поселковую) черту, принадлежащие участвующим в общественном хозяйстве колхоза членам колхозного двора, в порядке настоящей Инструкции подлежат учету в реестрах фонда личной собственности.

4. Обязанности бюро технической   
инвентаризации по регистрации жилых   
домов и жилых помещений других строений

4.1. При ведении реестров и регистрации жилых домов (помещений) бюро технической инвентаризации обязаны выявить:  
  
- собственников жилых домов (помещений), на которые их право оформлено в установленном законом порядке;  
  
- собственников жилых домов (помещений), не имеющих документов, удостоверяющих их право на дом (помещение), для последующего определения принадлежности данного жилого дома (помещения);  
  
- жилые дома (помещения) бесхозяйные, конфискованные, а также сообщить в соответствующий исполком местного Совета народных депутатов для передачи их в установленном законом порядке в государственный фонд;  
  
- самовольно возведенные жилые дома и строения и сообщить об этом в соответствующий исполком местного Совета народных депутатов для принятия мер;  
  
- жилые дома (помещения), оставленные по каким-либо причинам собственниками, и сообщить городскому или районному финансовому органу для взятия их на особый учет;  
  
- жилые дома (помещения), собственники которых находятся в безвестном отсутствии и нет лиц, законно уполномоченных на управление этими домами (помещениями), и в пятидневный срок сообщить городскому или районному финансовому органу для взятия их на особый учет;  
  
- факты принадлежности на праве личной собственности гражданину или совместно проживающим супругам и их несовершеннолетним детям;  
  
- одного дома жилой площадью более установленной нормы для индивидуальных жилых домов;  
  
- более одного жилого дома, части (частей) другого дома;  
  
- кроме одного жилого дома, части (частей) другого дома;  
  
- частей разных жилых домов;  
  
- части (частей) одного дома жилой площадью более установленной нормы для индивидуальных жилых домов;  
  
- более одной квартиры в многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива индивидуальных застройщиков;  
  
- кроме одного жилого дома, кооперативной квартиры;  
  
- кроме одного жилого дома, жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда;  
  
- кроме кооперативной квартиры, жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда.

О вышеуказанных фактах необходимо сообщить в соответствующий исполком рай(гор) Совета народных депутатов для принятия установленных законом мер.

4.2. Бюро технической инвентаризации в своей работе по регистрации строений предварительно обязаны:  
  
- истребовать и ознакомиться с документами, представляемыми учреждениями, предприятиями, организациями и гражданами, как основание их права собственности на жилые дома (помещения);  
  
- истребовать и приобщить в хронологическом порядке к инвентаризационному делу надлежаще заверенные копии документов, подтверждающих права собственников на жилые дома (помещения);  
  
- выявить возникновение и порядок перехода к указанным учреждениям, предприятиям, организациям и гражданам права собственности на жилые дома (помещения), полноту и соблюдение формы документов, подтверждающих переход прав, число участков общей долевой собственности и размер их долей;  
  
- составить по документам письменное заключение, в котором должны быть указаны: адрес строения; площадь земельного участка (по землеотводным документам и последнему обмеру в натуре); количество основных строений (для домов граждан, кроме того, размер жилой площади); время приемки строения в эксплуатацию; последовательность перехода прав со ссылкой на документы; детальный перечень представленных документов, устанавливающих собственников на момент регистрации; наименование собственников с указанием: для граждан - фамилии, имени и отчества, для учреждений, предприятий и организаций - полного их наименования; вид права (право государственной, кооперативно-общественной и личной собственности); размер долей в случае принадлежности строения на праве общей собственности; категория фонда.

4.3. При регистрации строений на праве государственной собственности по фонду местных Советов народных депутатов и ведомственному фонду министерств, государственных комитетов и ведомств исходить из следующего разграничения.

4.3.1. К фонду местных Советов народных депутатов относятся:  
  
- строения, перешедшие в ведение местных Советов народных депутатов в порядке муниципализации;

- .строения, переданные собственниками (юридическими и физическими лицами) исполкомам местных Советов народных депутатов;  
  
- строения, поступившие в фонд местных Советов народных депутатов по решению судебных органов как бесхозяйные или бесхозяйственно содержимые и конфискованные;  
  
- строения, перешедшие в фонд местных Советов народных депутатов по праву наследования;  
  
- строения, построенные местными Советами народных депутатов.

4.3.2. К ведомственному фонду относятся:  
  
- строения, переданные государственным учреждениям и предприятиям в порядке национализации;  
  
- строения, переданные учреждениям и предприятиям по специальным постановлениям правительственных органов;  
  
- строения, построенные или восстановленные либо полученные государственными учреждениями и предприятиями по актам бессрочного пользования земельными участками;  
  
- строения, возведенные государственными учреждениями и предприятиями за счет своих средств, а также приобретенные по договорам купли-продажи, удостоверенным в нотариальном порядке;  
  
- строения, переданные государственным учреждениям и предприятиям в связи с ликвидацией жилищно-арендной и жилищно-строительной кооперации в порядке, установленном ст.2, 3 и 5 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 года (Свод законов СССР, 1937 год, N 69) и постановлением СНК СССР от 25 ноября 1937 года "О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов" (Свод законов СССР, 1937 год, N 74).

4.4. Заключение бюро технической инвентаризации о принадлежности жилого дома (помещения) на праве собственности со всеми документами и проектом решения представляется на рассмотрение соответствующего исполкома районного, городского, районного городского Совета народных депутатов, после чего производится первичная регистрация строения.

4.5. Для регистрации жилых домов (помещений) в сельской местности бюро технической инвентаризации обязано:  
  
- провести, согласно [п.3.3 настоящей Инструкции](http://docs.cntd.ru/document/901771648), обследование жилых домов и помещений; на основании этого обследования и нехозяйственных книг сельских Советов народных депутатов (если таковые имеются) составить списки жилых домов (помещений), принадлежащих государственным, кооперативным и общественным учреждениям, предприятиям и организациям, списки жилых домов (помещений), в которых постоянно никто не проживает, или бесхозяйных [(приложение 6)](http://docs.cntd.ru/document/901771648). Эти сведения используются статистическими органами при составлении отчета о жилых домах (помещениях) в сельской местности, принадлежащих гражданам на праве личной собственности;  
  
- в порядке, установленном п.4.2 настоящей Инструкции, собрать документы и составить заключение о принадлежности строения на праве собственности; в случае отсутствия документов порядок действий описан в [главе 2 настоящей Инструкции](http://docs.cntd.ru/document/901771648);

- передать составленные списки, заключение, собранные документы и проект решения на рассмотрение соответствующего исполкома районного, областного Совета народных депутатов;  
  
- на основе решения исполкома Совета народных депутатов провести первичную регистрацию жилых домов (помещений); регистрация жилого дома за членами колхозного двора проводится с учетом равенства долей всех членов двора (в т.ч. несовершеннолетних и нетрудоспособных), указанных в подворном списке, выписке из него, справке; учет жилых домов (помещений), принадлежащих членам колхоза, ведется в реестровых книгах фонда личной собственности, регистрационное удостоверение выдается только при наличии письменного согласия всех членов двора, за несовершеннолетних членов двора согласие дают их родители (усыновители) или опекуны.

4.6. Вопрос о возможности регистрации за заявителем жилого дома (помещения) на праве собственности на основании документов, косвенно подтверждающих это право, разрешается в каждом отдельном случае организацией, которой подчинено бюро технической инвентаризации, и выносится для окончательного решения в исполком районного, городского, районного городского Совета народных депутатов.

4.7. На основании решения соответствующего исполкома Совета народных депутатов бюро технической инвентаризации вносит сведения о праве собственности на жилой дом (помещение) в реестровую книгу данного населенного пункта и проставляет на документе собственника регистрационную надпись по установленной форме.  
  
Если на документе о праве собственности на дом нет места для регистрационной надписи, собственнику выдается регистрационное удостоверение, которое является неотъемлемой частью правоустанавливающего документа [(приложение 1)](http://docs.cntd.ru/document/901771648);  
  
Учреждению, предприятию и организации бюро технической инвентаризации выдает регистрационное удостоверение о проведенной регистрации ([приложение 1](http://docs.cntd.ru/document/901771648)).

4.8. Жилые дома (помещения), которые не имеют собственника или собственник которых неизвестен (бесхозяйные строения), берутся на особый учет. Выявление, учет и принятие мер к охране бесхозяйного имущества возлагается на финансовые органы.

4.9. В случае выявления самовольно выстроенного дома бюро технической инвентаризации извещает об этом исполком местного Совета народных депутатов для принятия мер на основе соответствующих статей республиканского Гражданского кодекса. Регистрации самовольно возведенные дома на подлежат.

5. Ведение реестровых книг

5.1. Данные о праве собственности на жилые дома (помещения) на основании решений исполкомов районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов вносятся бюро технической инвентаризации в реестровые книги данного населенного пункта, а также в инвентаризационные карточки в соответствии с теми пунктами и графами, которые в них предусмотрены.  
  
Если в населенном пункте имеется большое количество жилых домов всех четырех видов владений (местных Советов, госучреждений и предприятий, кооперативных и других общественных организаций, граждан), реестры должны вестись в отдельных книгах для каждого вида собственности ([приложения 2](http://docs.cntd.ru/document/901771648), [3](http://docs.cntd.ru/document/901771648), [4](http://docs.cntd.ru/document/901771648), [5](http://docs.cntd.ru/document/901771648)).  
  
В том случае, когда в городе или поселке имеется небольшое количество жилых домов (помещений) одного или нескольких видов владений, реестры могут быть совмещены в одной книге с выделением для каждого реестра отдельной ее части.  
  
После регистрации прав собственности в реестровых книгах бюро технической инвентаризации делает на правоустанавливающих документах собственников жилых домов (помещений) и на надлежаще заверенных копиях с них, оставляемых в делах бюро технической инвентаризации соответствующие регистрационные надписи (кроме регистрационного удостоверения).

5.2. Реестровая книга изготовляется из качественной бумаги, должна быть в твердом переплете и иметь наименование: "Реестровая книга строений... города (поселка)..."; она должна быть пронумерована, прошнурована, скреплена соответствующей печатью и подписью руководителя организации (исполком местного Совета, управление коммунального хозяйства и т. п.), которой непосредственно подчинено бюро технической инвентаризации.  
  
Записи в реестровой книге ведутся по улицам (по алфавиту), причем на каждого собственника или участника общей долевой собственности в книге отводится не менее десяти запасных строк для текущей регистрации последующих изменений. Коли эти строки в процессе регистрации будут заполнены, дальнейшая запись производится на новой странице в конце всех записей, а в книге делается отметка о переносе записей по данному строению на новую страницу с указанием номера последней.  
  
Для этой цели в конце книги (или ее части, если реестры совмещены) должны быть оставлены запасные страницы в количестве до 25% общего ее объема, а в случае заполнения всей книги заводится дополнительная книга.

Каждая запись заверяется подписью лица, ведущего регистрацию.  
  
**Примечание.** Порядковые номера записей жилых домов (помещений) в реестровой книге указываются самостоятельно по каждой категории фонда города (поселка, села).  
  
Исключение выбывших собственников из реестровых книг путем вычеркивания не допускается.  
  
Все исправления в реестровой книге должны быть надлежаще оговорены и засвидетельствованы подписью лица, ответственного за регистрацию, или начальника бюро технической инвентаризации.

5.3. При восстановлении реестровых книг, пришедших в ветхое состояние, необходимо сохранять даты первичных записей в эти книги, а также реестровые (порядковые) номера жилых домов (помещений).  
  
Реестровая книга является документом учета собственников жилых домов (помещений) города (поселка, села), в связи с чем необходимо обеспечить постоянную ее сохранность.

5.4. В бюро технической инвентаризации должна вестись алфавитная картотека всех собственников жилых домов (помещений) города (поселка, села) с указанием фамилии, имени и отчества (для граждан) и полного наименования организаций, учреждений и предприятий[(приложение 7)](http://docs.cntd.ru/document/901771648).  
  
В виде исключения (в городах и поселках с небольшим числом строений и незначительным количеством сделок в течение года) может вестись журнал, содержащий перечень (список) всех собственников жилых домов (помещений) города (поселка) по алфавиту фамилий и наименований организаций, учреждений и предприятий по прилагаемой форме ([приложение 8](http://docs.cntd.ru/document/901771648)).  
  
Каждый собственник заносится в отдельную алфавитную карточку или отдельную строку журнала с указанием доли в общей собственности согласно правоустанавливающему документу.  
  
На собственника, имеющего несколько жилых домов (частей домов) в городе (поселке), на каждое такое строение заводятся отдельные алфавитные карточки, которые хранятся совместно.  
  
В том случае, когда в бюро технической инвентаризации ведется алфавитный журнал, на собственника, имеющего несколько жилых домов в городе (поселке), в журнале отводится место для одной записи его полного наименования или фамилии, имени и отчества и в несколько строк записываются адреса всех принадлежащих ему строений.  
  
На новых собственников жилых домов (помещений) в алфавитной картотеке заводятся новые карточки, а карточки на выбывших собственников изымаются из этой картотеки и переносятся в картотеку выбывших собственников.

6. Текущая регистрация

6.1. После проведения первичной регистрации собственников жилых домов (помещений) бюро технической инвентаризации должны вести последующую регистрацию изменений в правовом положении жилых домов (помещений).

6.2. Последующая регистрация права собственности на жилые дома и перехода этого права от одних лиц и организаций к другим производится на основании документов, оформленных в установленном законом порядке.

6.3. Изменения в правовом положении жилых домов (помещений) заносятся в реестровую книгу и инвентаризационные карточки со ссылкой на документы, на основании которых эти изменения учтены.  
  
На правоустанавливающих документах собственников жилых домов (помещений) и на надлежаще заверенных копиях с них, оставляемых в делах бюро технической инвентаризации, делается регистрационная надпись.

6.4. Нотариально удостоверенные соглашения между участниками общей долевой собственности на жилой дом, порядке пользования обособленными помещениями дома (квартирами, комнатами) в соответствии с долями участников по их просьбе подлежат регистрации.  
  
При этом на соглашении и на надлежаще заверенной копии с него, оставляемой в делах бюро технической инвентаризации, делается регистрационная надпись. В реестровой книге указывается: кем, когда, за каким номером соглашение удостоверено, литера строений и номера помещений.  
  
Однако в реестрах установленной формы, в инвентаризационно-технической документации, а также в справках, выдаваемых бюро технической инвентаризации, порядок пользования, определенный этими соглашениями, не отражается.

6.5. Если участник общей долевой собственности на жилой дом с соблюдением установленных правил увеличил за свой счет общую площадь дома путем пристройки, надстройки или перестройки либо в правоустанавливающем документе на дом размер долей не указан или указан неправильно, установление размера долей или изменение размера долей может быть оформлено при согласии всех участников общей собственности нотариально удостоверенным соглашением об этом, а при возникновении спора - в судебном порядке.  
  
Указанное нотариально удостоверенное соглашение или решение суда регистрируется в бюро технической инвентаризации как дополнение к правоустанавливающим документам участников общей долевой собственности.  
  
Орган коммунального хозяйства, а где его нет - исполком местного Совета народных депутатов по письменному заявлению совладельцев на основании решения исполкома об изменении частей, принадлежащих совладельцам, и об оформлении права собственности в новых размерах выдает каждому из них взамен имеющихся правоустанавливающих документов регистрационное удостоверение или свидетельства о праве личной собственности на соответствующую часть жилого дома.

6.6. В случае обращения гражданина с заявлением об оформлении права собственности на дом, построенный на земельном участке, который был отведен исполкомом местного Совета народных депутатов три и более лет тому назад, но договор об отводе земельного участка не был нотариально удостоверен, вопрос об оформлении права собственности и выдаче застройщику соответствующего свидетельства на дом должен решить исполком местного Совета народных депутатов.

6.7. Если владелец построил новый дом взамен старого, то он обязан предъявить для регистрации в бюро технической инвентаризации:  
  
- правоустанавливающие документы и технический паспорт на старый дом; .  
  
- решение исполкома местного Совета народных депутатов о разрешении строительства нового дома взамен старого;  
  
- акт государственной приемки нового жилого дома в эксплуатацию.  
  
Решение исполкома местного Совета народных депутатов и акт государственной приемки жилого дома в эксплуатацию подшиваются в инвентаризационное дело.  
  
Если жилой дом построен в прежних размерах, то бюро технической инвентаризации производит изменение в записи о регистрации строений, а на правоустанавливающем документе собственника делаются отметки со ссылкой на решение исполкома о необходимости восстановления дома.  
  
При изменении прежних размеров, материала стен, этажности и т.п. выдается регистрационное удостоверение бюро технической инвентаризации, а правоустанавливающие документы на старый дом у владельца изымаются и хранятся в архиве бюро.

6.8. В случае утраты собственником жилого дома (помещения) регистрационного удостоверения, выданного в порядке настоящей Инструкции, по письменному заявлению заинтересованного лица бюро технической инвентаризации выдает дубликат утраченного удостоверения.  
  
На дубликате удостоверения указываются номер и дата выдачи дубликата.  
  
При утере другого правоустанавливающего документа на жилой дом (помещение), на основании которого была проведена регистрация в бюро технический инвентаризации, и при наличии копии этого документа в архивном деле бюро гражданин может обратиться в организацию или орган, выдавший оригинал, с заявлением о выдаче дубликата правоустанавливающего документа.  
  
Если в делах этой организации или органа не окажется документов, на основании которых был выдан основной правоустанавливающий документ на жилой дом (помещение), то эта организация или орган должны, принять меры по восстановлению утраченных материалов и на основании их выдать дубликат правоустанавливающего документа на жилой дом. При невозможности восстановления утраченных материалов по выдаче правоустанавливающего документа гражданину на жилой дом организация или орган по этому поводу принимает специальное решение и сообщает об этом гражданину.  
  
При наличии такого решения по заявлению гражданина исполком городского, районного, областного Совета народных депутатов решает вопрос о выдаче регистрационного удостоверения в подтверждение права собственности на жилой дом (помещение).

6.9. Бюро технической инвентаризации должно особенно тщательно вести учет всем арестам и запрещениям, наложенным на жилые дома (помещения) по извещению нотариальных и судебных органов.  
  
Извещение о наложении на жилой дом (помещение) ареста или запрещения хранится в инвентаризационном деле вместе с правоустанавливающими документами.  
  
Регистрация арестов и запрещений производится посредством занесения их в инвентаризационные карточки и алфавитную картотеку собственников.  
  
Регистрация арестов и запрещений должна производиться немедленно по поступлении извещения и во всяком случае не позже следующего дня после получения бюро технической инвентаризации извещения об аресте.  
  
В том случае, если будет установлено, что по данному жилому дому ранее выдана справка об отсутствии ареста или запрещения, бюро технической инвентаризации обязано немедленно сообщить соответствующим организациям о недействительности этой справки.  
  
В случае снятия ареста или запрещения в инвентаризационной карточке и алфавитной картотеке собственников должна быть сделана соответствующая отметка с указанием даты на основании снятия ареста или запрещения.

7. Выдача справок

7.1. Порядок заполнения справок, выдаваемых бюро технической инвентаризации собственникам индивидуальных жилых домов (частей домов) для представления в государственные нотариальные конторы при оформлении сделок, определяется инструкцией, утвержденной приказом Минжилкомхоза республики.

7.2. Если жилой дом (помещение) принадлежит на праве общей долевой собственности, в справках, выдаваемых бюро технической инвентаризации для предъявления различным организациям и учреждениям, указываются все участники общей собственности, их долевое участие по правоустанавливающим документам, а также общие данные о площади земельного участка, площади строения, восстановительной и действительной стоимости и т.п.  
  
**Примечание составителей.** Вышеназванная инструкция утратила силу. Приводится как справочный источник для случаев необходимости определения правомерности совершенных в свое время регистрационных действий. 

Приложение 1. Регистрационное удостоверение

Приложение 1  
  
  
Форма N 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Выдано | | | |  | | | | | | | | | | | | | | бюро технической | |
| инвентаризации в том, что жилой дом (строение) | | | | | | | | | | | | |  | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| часть жилого дома (строения) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| по ул. | |  | | | | | | | | | | в гор. (поселке, сельском населенном | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| пункте) | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| состоящий из | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| зарегистрирован | | | | |  | | | | | по праву собственности за | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| на основании решения исполкома | | | | | | | | |  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Совета народных депутатов от | | | | | | | |  | | | | | 19 | |  | г. |  | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N |  | | | | | | Записано в реестровую книгу под N | | | | | | | | | | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Инвентарное дело N | | | | | |  | | | | | квартал | | |  | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | | | | | Начальник бюро технической инвентаризации | | | | | | | | |

Приложение 2. Реестровая книга жилых домов (строений) местных советов

Приложение 2  
  
  
Форма N 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Да- та ре- ги- ст- ра- ции | N п/п (ре- ест- ро- вый но- мер) | N ква- рта- ла | Адрес жилого дома (строения) | | Ин- вен- тар- ный N дела | Полное наиме- нование органи- зации, у кото- рой строе- ние со- стоит на ба- лансе (управ- ление домами N ...., жили- щно- экс- плуа- та- цион- ная контора N .... и т.п.) | Полное наиме- нованиеучаст- ников общей долевойсобст- веннос- ти (уч- режде- ний, пред- прия- тий и граж- дан) | Доле- вое учас- тие при об- щей собс- твен- ности | Доку- мен- ты, ус- танавли- вающие право собст- веннос- ти, с указа- нием, кем, когда и за каким номером выданы | Подпись лица, свиде- тель- ствую- щего о пра- виль- ности записи в ре- естро- вую книгу | Отметка о пере- несении на дру- гую страни- цу или в дру- гую книгу | Отметка об иск- лючении из ре-  естро- вой книги (пере- дача стро- ений, отчуж- дение, снос и т.п.) |
|  |  |  | на- име- но- ваниеули- цы, пло- щади,пере- улка | N жило- го дома (строе- ния) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |

Приложение 3. Реестровая книга строений государственных учреждений и предприятий

Приложение 3  
  
  
Форма N 5

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Датаре- гис- тра- ции | N п/п (ре- ест- ро- вый но- мер) | N ква- рта- ла | Наимено- вание улицы, площади, переулка | N стро- ения | Ин- вен- тар- ный N | Полноенаиме- нова- ние гос. учреж- дения и пред- прия- тия | Полное наиме- нование участ- ников общей долевой собст- веннос- ти (уч- режде- ний, пред- приятий и граж- дан) | Доле- вое учас- тие при общей соб- ствен- ности | Доку- мен- ты, ус- тана- вли- ваю- щие право собст- вен- нос- ти, с указа- нием, кем, когда и за каким номером выданы | Под- пись лица, свиде- тель- ствую- щего о пра- виль- ности записи в ре- естро- вую книгу | От- метка о пере- несении на дру- гую страни- цу или в дру- гую книгу | Отмет- ка об иск- люче- нии из ре- естро- вой книги (пере- дача стро- ения другой органи- зации, снос и т.п.) |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |

Приложение 4. Реестровая книга жилых домов (строений) кооперативных и других общественных организаций

Приложение 4  
  
  
Форма N 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Дата ре- гис- тра- ции | N п/п (ре- ест- ро- вый но- мер) | N ква- рта- ла | Адрес жилого дома (строения) | | Ин- вен- тар- ный N дела | Полное наиме- ова- ние коопе- ратив- ных и других обще- ствен- ных орга- низа- ций | Полное наиме- нованиеучаст- ников общей долевой собст- веннос- ти (уч- режде- ний, пред- приятий и граж- дан) | Доле- вое учас- тие при общей соб- ствен- ности | Докумен- ты, ус- танавли- вающие право собст- веннос- ти, с указа- нием, кем, когда и за каким номером выданы | Подпись лица, свиде- тель- ствую- щего о пра- виль- ности записи в ре- естро- вую книгу | Отметка о пере- несении на дру- гую страни- цу или в дру- гую книгу | Отметка об иск- лючении из ре- естро- вой книги |
|  |  |  | на- име- но- вание ули- цы, пло- щади, пере- улка | N жило- го дома (строе- ния) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |

Приложение 5. Реестровая книга жилых домов граждан

Приложение 5

Форма N 7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Дата ре- гис- тра- ции | N п/п (ре- ест- ро- вый но- мер) | N ква- рта- ла | Адрес жилого дома | | Ин- вен- тар- ный N дела | Фами- лия, имя, отче- ство | Доле- вое учас- тие при общей соб- ствен- ности | Докумен- ты, ус- танавли- вающие право собст- веннос- ти, с указа- нием, кем, ко- гда и за каким номером выданы | Подпись лица, свиде- тель- ствую- щего о пра- виль- ности записи в ре- естро- вую книгу | Отмет- ка о пере- несении на дру- гую страни- цу или в дру- гую книгу | Отметка об иск- лючении из ре- естро- вой книги (отчуж- дение, снос и т.п.) |
|  |  |  | наиме- нование улицы, площа- ди, пе- реулка | N дома |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |

Приложение 6. Список жилых домов, в которых постоянно никто не проживает или бесхозяйных домов на территории сельского (поселкового) совета народных депутатов

Приложение 6  
  
  
Форма N 8

Составляется в 2 экз.: 1 экз. - БТИ; 2 экз. - сельскому (поселковому) Совету народных депутатов.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Дата реги- стра- ции | N п/п (ре- ест- ро- вый но- мер) | Адрес дома | | Ин- вен- тар- ный N дела | Общая пло- щадь жилого дома, кв.м | Кому принадле- жит (или при- надлежал) - фамилия, имя, отчество вла- дельца | Примечание\* |
|  |  | наимено- вание населен- ного пункта, улицы, площади, переулка | N дома |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\* В примечании указывается, с какого времени дом бесхозяйный или с какого времени в нем постоянно никто не проживает, причина отсутствия владельца.

Приложение 7. Алфавитная карточка

Приложение 7  
  
  
Форма N 9

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. Фамилия, имя, отчество | | | | |  | | | | |
| или полное наименование учреждения, предприятия и организации | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 2. Адрес жилого дома (строения) - город, поселок, сельский населенный пункт | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| ул. |  | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 3. Доля при общей собственности | | | | | | |  | | |
|  | | | | | | | | | |
| 4. Инвентарное дело N | | | |  | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 5. Квартал N | |  | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 6. N записи и страница в реестровой книге | | | | | | | |  | |
|  | | | | | | | | | |
| 7. Примечание | | |  | | | | | | |
|  | | | (жилой дом (строение) подлежит сносу, наложен | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| арест, запрещение и т.п.) | | | | | | | | | |
| 8. Дата заполнения и подпись | | | | | |  | | | |
|  | | | | | | | | | |

Приложение 8. Алфавитный журнал

Приложение 8  
  
Форма N 10

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Фамилия, имя и отчество или пол- ное наи- менова- ние уч- режде- ния, предпри- ятия и органи- зации | Адрес жилого дома (строения) | | | Доля при общей соб- ствен- ности | Ин- вен- тар- ный N дела | N квар- тала | N запи- си и страни- цы в реест- ровой книге | Примеча- ние: жи- лой дом (строе- ние) подлежит сносу, наложен арест, запреще- ние и т.п. |
|  | город, (посе- лок), сель- ский насе- ленный пункт | улица, пло- щадь, пере- улок | N жилого дома (стро- ения) |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |