



## Республика Татарстан

### Акционерное общество "Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан"

АО «БТИ РТ»

(наименование организации технической инвентаризации)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Жилой комплекс (строительные номера №4011,4012,4013,4014,4015,4016,1017).  
2 этап строительства. Ж/дом стр.№4012.

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, с.Константиновка	

Инвентарный номер	
Кадастровый номер здания	
Кадастровый номер земельного участка	

Паспорт составлен по состоянию на

11 октября 2019г.

(указывается дата обследования объекта учета)

**Руководитель  
производственной  
группы**

М.П.

Гараева А.А.

(Фамилия И.О.)

## I. Экспликация земельного участка (м2)

Площадь участка		Незастроенная площадь										В том числе покрытия											
2	по землеотводным документам (сведениям ЕГРН)	в том числе		твёрдые покрытия и замощения				площадки обустроенные (в том числе с твёрдыми покрытиями)				прочая площадь (без покрытия)		Асфальтобетон, плитка и пр. (усовершенствованное покрытие)									
	3															по фактическому пользованию							
4	застроенная	в том числе		прочие замощения				прочая площадь (без покрытия)				Гравий, щебень и пр. (неусовершенствованное покрытие)											
														5	незастроенная								
6	614,2	6	проезд	7	тротуар	8	детские	9	спортивные	10	прочие площадки	11	парковочные места	12	прочая площадь (без покрытия)	13	зеленые насаждения	14	Асфальтобетон, плитка и пр. (усовершенствованное покрытие)	15	Гравий, щебень и пр. (неусовершенствованное покрытие)	16	

## II. Уборочная площадь территории (м2)

под покрытиями, площадками и пр.								под газонами и зелеными насаждениями																					
в том числе								в том числе																					
															1	проезд	2	тротуар	3	прочие замощения	4	детские площадки	5	спортивные площадки	6	прочие площадки	7	парковочные места	8

### III. Описание служебных строений, дворовых сооружений

Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов								Примечание
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

### IV. Малые архитектурные формы, расположенные на земельном участке

Месторасположение	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
Детские площадки	качалки	шт.		
	качели	шт.		
	карусели	шт.		
	горки	шт.		
	песочницы	шт.		
	домики	шт.		
	детские игровые формы	шт.		
	детские игровые комплексы	шт.		
	игровые комнаты	шт.		
	буны	шт.		
Спортивные площадки	шведские стенки	шт.		
	спортивные комплексы	шт.		
	спортивное оборудование	шт.		
	сетки-пирамиды	шт.		
Прочие зоны (оборудование для отдыха, парковая мебель, хозяйственно-дворовое оборудование)	скейт парки	шт.		
	урны	шт.		
	вазоны	шт.		
	стол	шт.		
	скамья	шт.		
	лавки	шт.		
	диваны	шт.		
	ковролистки	шт.		
лестничные указатели	шт.			

## V. Архитектурно — планировочные и эксплуатационные показатели

<b>Серия, тип проекта</b>	<i>(указывается при наличии сведений)</i>			
<b>Год постройки</b>	2019	<b>Год последнего капитального ремонта</b>		
<b>Площадь застройки</b>	614,2	кв. м	<b>Строительный объем</b>	29033
				куб. м
<b>Количество этажей</b>	18		<b>в том числе подземных этажей</b>	1
<b>в том числе имеется:</b>	ПОДВАЛ			
	<i>(выбирается — подвал, техническое подполье, технический чердак, цокольный этаж, мансарда, мезонин)</i>			
<b>Наибольшее количество этажей*</b>			<b>Наименьшее количество этажей*</b>	
<b>Наличие чердака</b>	не имеется		<b>Количество выходов на чердак</b>	
<b>Наличие мусоропроводов</b>	не имеется		<b>Количество подъездов</b>	1
<b>Наличие убежища</b>	не имеется		<b>Площадь подвала</b>	505,2
				кв. м
<b>Число лестниц</b>	1		<b>Уборочная площадь лестниц</b>	267,1
				кв. м
<b>Уборочная площадь помещений общего пользования, за исключением лестниц (коридоров, холлов, вестибюлей, переходных лоджий, тамбуров и пр.):</b>				809,1
				кв. м
<b>Площадь здания (СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные», приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)</b>				9418,2
				кв. м
<b>Общая площадь помещений здания (строения) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас из неё:</b>				8605,7
				кв. м
<b>Общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (СП 54.13330.2011)</b>				7067,9
				кв. м
<b>Общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас (ЖК РФ ст.15 п.5) в том числе:</b>				6878,6
				кв. м
<b>жилая площадь</b>				3431,4
				кв. м
<b>Общая площадь нежилых помещений в том числе:</b>				1537,8
				кв. м
<b>площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений</b>				0,0
				кв. м
<b>площадь помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>				1537,8
				кв. м

\* При отсутствии переменной этажности у здания указывается значение из раздела «Количество этажей»



**VI. Встроено-пристроенные нежилые помещения****0,0 кв. м**

№ п/п	Использование помещений	Площадь, кв. м	текущие изменения	
			дата записи	Площадь, кв. м
1	2	3	4	5
1	Производственные			
2	Складские			
3	Канцелярские (офисные)			
4	Предприятий общественного питания			
5	Лечебно-санитарных учреждений			
6	Торговые			
7	Культурно-просветительных учреждений			
8	Школьные			
9	Предприятий бытового обслуживания			
10	Убежище			
11	Иные (парковка, гаражи, кладовые и т.п.)			
	<b>ИТОГО</b>	<b>0,0</b>		

**VII. Помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме****1537,8 кв. м**

№ п/п	Использование помещений	Площадь, кв. м	текущие изменения	
			дата записи	Площадь, кв. м
1	2	3	4	5
1	<b>Помещения общего пользования</b>			
	а) лестницы	220,1		
	б) коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии, тамбуры, колясочные и пр.	809,1		
2	<b>Служебно — технические</b>			
	а) электрощитовые	13,3		
	б) венткамеры			
	в) теплоузлы	32,3		
	г) котельные, бойлерные			
	д) водомерные узлы			
	е) насосные	35,5		
	ж) иные помещения технического подполья (подвала), в том числе для прокладки инженерных коммуникаций	424,1		
3	<b>Учрежденческие, досуговые и т.п.</b>			
	а) для жилищной организации	3,4		
	б) для культурного развития, творчества, занятий спортом, клубы, библиотеки и т.п.			
	в) иные			
	<b>ИТОГО</b>	<b>1537,8</b>		



**Х. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера А Год постройки 2019 Количество этажей 18 в т. ч. подземных 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая Сборник № \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ п/п	Элементы	Тип элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес конструктивного элемента по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ элемента в %	Произведение % износа на удельный вес конструктивного элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	<b>Фундамент</b>	Ленточный	ленточные ростверки из монолитного железобетона на свайном основании	хорошее						
2	Стены и их наружная отделка	Стены наружные	Каменные	газобетонные блоки с утеплителем и тонкой декоративной штукатуркой	хорошее					
		Стены внутренние	Каменные	газобетонные блоки	хорошее					
		Перегородки	гипсокартон	Газобетонные блоки, пазогребневые плиты, ГКЛ	хорошее					
		Наружные элементы фасада	Декоративные элементы							
			Ограждения балконов	алюминиевый витраж	хорошее					
		Лестничные марши	Внутренние	железобетонные на сплошном основании	хорошее					
			Наружные	ж/бетонные	хорошее					
3	Перекрытия	Чердачные								
		Межэтажные	Панельные	ж/бетонные	хорошее					
		Надподвальное (техподполья)	Панельные	ж/бетонные	хорошее					
4	Крыша	Плоская	Чердачная	совмещенная плоская с внутренним водостоком	хорошее					
5	Полы	В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях		стяжка	хорошее					
		В прочих помещениях	Общего пользования (лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии)	плитка	хорошее					
			в техническом чердаке							
			в техническом подполье (подвале)	бетонные	хорошее					
	В техническом подполье (подвале)									



**Х. Описание конструктивных элементов здания и определение износа (продолжение таблицы)**

№ п/п	Элементы	Тип элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес конструктивного элемента по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ элемента в %	Произведение % износа на удельный вес конструктивного элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
6	Оконные блоки	В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях		пластиковые	хорошее					
		В прочих помещениях	общего пользования (лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии)		пластиковые					хорошее
			подвальные		пластиковые					
			слуховые							хорошее
			вентиляционные							хорошее
	Дверные блоки	В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях		входная металлическая	хорошее					
		В прочих помещениях	общего пользования (лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии)							хорошее
			Входные		металлические с домофоном					хорошее
			Тамбурные							хорошее
			Входные на чердачную лестницу							
	Отделка стен	В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях		Частично штукатурка	хорошее					
		В прочих помещениях	общего пользования (лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии)		окраска					хорошее
в техническом чердаке										
в техническом подполье (подвале)										
Отделка потолков		В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях								
		В прочих помещениях	общего пользования (лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии)							
			в техническом чердаке							
			в техническом подполье (подвале)							

Х. Описание конструктивных элементов здания и определение износа (продолжение таблицы)

№ п/п	Элементы	Тип элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес конструктивного элемента по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ элемента в %	Произведение % износа на удельный вес конструктивного элемента		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
8	Инженерные системы и коммуникации	Система отопления	Трубопровод наружный — ввод (центральная система отопления)	стальной	хорошее						
			Трубопровод наружный - транзитная сеть (центральная система отопления)	стальной	хорошее						
			Трубопровод внутренний (центральная система отопления)	стальной, ПЭ	хорошее						
			Местная система отопления	сшитый ПЭ	хорошее						
		Система холодного водоснабжения (ХВС)	Трубопровод наружный - ввод	полипропилен	хорошее						
			Трубопровод наружный - транзитная сеть	стальной	хорошее						
			Трубопровод внутренний	полипропилен	хорошее						
		Система горячего водоснабжения (ГВС)	Трубопровод наружный - ввод								
			Трубопровод наружный - транзитная сеть		хорошее						
			Трубопровод внутренний		хорошее						
		Система канализации	Трубопровод наружный	ПВХ,ПП (полипропилен)	хорошее						
			Трубопровод наружный — выпуск	полиэтилен	хорошее						
			Трубопровод внутренний	ПВХ,ПП (полипропилен)	хорошее						
			Водосточные трубы — внутренний водосток	ПЭ	хорошее						
		Система электро-снабжения	Ввод в здание	кабельный	хорошее						
			Щитки (шкафы)	групповые на лестничной клетке	хорошее						
			Вводно — распределительное устройство	ВРУ	хорошее						
			Электрическая проводка	скрытая	хорошее						
			Подъездное освещение(светильники)	светильники	хорошее						
			Подвал (светильники)	светильники	хорошее						
			Чердак (светильники)								
			Предподъездное освещение	светильники	хорошее						
		Газоснабжение	В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях								
		Внутридомовые кабельные сети связи	В квартирах и встроенно-пристроенных нежилых помещениях								
		Мусоропровод	Загрузочные карманы								
			Ствол мусоропровода								
			Приемная камера								
			Зачистное устройство мусоропровода (ЗУМ)								
		Система вентиляции и дымоходов	Вытяжные вентиляционные шахты (ВВШ)	кирпичные	хорошее						
			Дымовые трубы	кирпичные	хорошее						
			Вентканалы	Металлический короб	хорошее						
			Дымоход	кирпичные	хорошее						
		Лифты	Пассажирский	имеется	хорошее						
			Грузопассажирский	имеется	хорошее						
		Система пожарной безопасности	Система дымоудаления	вытяжная							
			Система пожарной сигнализации	имеется	хорошее						
			Система пожаротушения	имеется							
		9	Прочие работы	крыльца	бетонные	хорошее					
		<b>ИТОГО</b>					<b>х</b>	<b>х</b>	<b>100</b>	<b>х</b>	<b>0</b>

# XI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

				Литера по плану		
				Назначение		
				Этажность		
				фундамент	Описание конструктивных элементов	
				стены и перегородки		
				перекрытие		
				крыша		
				полы		
				оконные		проемы
				дверные		
				отделочные работы		
				внутренние санитарные и электротехнические устройства		
				прочие работы		



### ХIII. Особые отметки:

аресты и запрещения: на 01.01.2000г.	
наличие землеотводных документов:	
наличие разрешения на строительство:	№16-RU16301000-741-2017 от 05.06.2017г.
наличие проектно-сметной документации:	имеется
наличие разрешения на ввод в эксплуатацию:	
Примечание:	

### Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

<b>Руководитель производственной группы</b>	Гараева А.А.	11.10.2019г.
_____	_____	_____
подпись	Ф.И.О.	дата
м.п.		

**Работу проверил:** \_\_\_\_\_ Гараева А.А. 11.10.2019г.  
подпись Ф.И.О. дата

**Работу выполнил:** \_\_\_\_\_ Иванова Э.И, Софронова И.В. 11.10.2019г.  
подпись Ф.И.О. дата

**Работу копировал:** \_\_\_\_\_ Иванова Э.И, Софронова И.В. 11.10.2019г.  
подпись Ф.И.О. дата

### Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"____20__ г.	"__"____20__ г.	"__"____20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

## **К сведению владельца объекта недвижимости**

1. Обо всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в технический паспорт.
2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

### **СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные»**

**Общая площадь квартиры** определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3, для веранд и холодных кладовых — 1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

## **Жилищный кодекс Российской Федерации**

### **ст. 15 п. 5 ЖК РФ**

**Общая площадь жилого помещения (в т.ч. квартиры)** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

### **ст. 36 п. 1, п. 2 ЖК РФ**

К помещениям, составляющим общее имущество собственников в многоквартирном доме относятся:

1. **Помещения общего пользования** — помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (коридоры, холлы, вестибюли, переходные лоджии, тамбуры, колясочные и пр.).
2. **Служебно-технические** — помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (котельные, бойлерные и пр.) лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые и пр.).
3. **Учрежденческие, досуговые и т. п.** — иные помещения в доме, **не принадлежащие отдельным собственникам** и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

**Приложение к архивному экземпляру технического паспорта здания**

**Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания (строения) в базовых ценах 1991 г.**

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)									Стоимость ед. измерения после применения коэффициентов	Объем или площадь	Коэффициент перехода в базовые сметные цены 1991 г.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб. (в сметных ценах 1991 г.)		
					удельный вес	на этажность	на отклонение от группы капитальности	на объем строения	на отделочные работы	на конструкцию полов	на конструкцию кровли	на фундаменты	на тех. чердак или микрочердак							на отделочные работы	
А	Жилой комплекс (строительные номера №4011,4012,4013,4014,4015,4016,1017). 2 этап строительства. Ж/дом стр. №4012.	201	14	48,5	1,000										48,5	29033	1,55	2182525	0	2182525	
	<b>ВСЕГО</b>																				

**Расчет стоимости 1 кв. м в ценах 1991 года**

Литера по плану	Восстановительная стоимость здания	Процент износа	Действительная стоимость здания	Общая площадь помещений здания *	Восстановительная стоимость 1 кв. м здания	Действительная стоимость 1 кв. м здания	Ф.И.О. и подпись исполнителя
А	2182525,4	0	2182525,4	8605,7	253,61	253,61	

\* Суммарная площадь всех помещений, расположенных в здании (площадь жилых помещений по ЖК РФ и нежилых помещений)