АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТО 11468812.005 - 2025

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Москва
2025

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации», а правила применения стандарта организации – ГОСТ Р 1.4 – 2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

Настоящий стандарт устанавливает основные правила определения (установления) характеристик жилых зданий при подготовке технических планов в рамках осуществления кадастровой деятельности.

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров»
2. ВНЕСЕН Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров
3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 04/22 от 12.05.2022, протокол № 03/25 от 21.03.2025)
4. Введён взамен СТО 11468812.005-2022
5. Информация о введении в действие настоящего стандарта, об изменениях к нему и прекращении действия публикуется на официальном сайте разработчика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

©Национальная палата кадастровых инженеров, 2025

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Национальной палаты кадастровых инженеров; в случае, указанном в пункте 1.4 обязательна ссылка на данный источник.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Область применения	3
2.	Нормативные ссылки	5
3.	Термины, определения и сокращения	7
3.1.	Термины и определения	7
3.2.	Сокращения	17
4.	Документы, на основании которых указываются характеристики жилого здания и подготовки технического плана	18
5.	Работы по определению характеристик жилого здания	22
6.	Характеристики жилого здания и порядок их определения	25
6.1.	Ранее присвоенные государственные учетные номера	26
6.2.	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	27
6.3.	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	28
6.4.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание	28
6.5.	Адрес или иное место нахождения	29
6.6.	Назначение и вид (виды) разрешенного использования	32
6.7.	Наименование	35
6.8.	Количество, типы этажей	35
6.9.	Материал наружных стен	40
6.10.	Год ввода в эксплуатацию	43
6.11.	Год завершения строительства	43
6.12.	Век (период) постройки	44
6.13.	Площадь	44
6.14.	Средняя квадратическая погрешность площади	51
6.15.	Контур здания и его отображение в разделе «Чертеж»	67
7.	Графическое описание жилого здания	75
7.1.	Линейные измерения в здании и составление абриса	75
7.2.	Составление раздела «План этажа (План здания)»	80
7.3.	Условные знаки раздела «План этажа (План здания)»	85
7.4.	Контроль графического описания здания	87
Приложение А (справочное)	Информация о перегородках в СНиП	89
Приложение Б	Критерии завершенности строительством объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома	92
Библиография		96

1. Область применения

1.1. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Настоящий Стандарт является корпоративным нормативным техническим документом, устанавливающим правила определения (установления) характеристик жилых зданий, за исключением многоквартирных домов, а также их отражения в технических планах в рамках осуществления кадастровой деятельности.

1.2. Исходя из положений пунктов 39, 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 3, частей 1 и 3 статьи 23, части 9 статьи 54 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требования настоящего Стандарта применяются при проведении кадастровых работ в отношении зданий с видом разрешенного использованием «объект индивидуального жилищного строительства» («жилой дом»), «садовый дом», «дом блокированной застройки», зданий с назначением «жилое», «жилое здание», «жилой дом», «жилое строение», «садовый дом» (далее также по тексту Стандарта – жилое здание).

1.3. Описание правил определения (установления) характеристик жилых зданий, а также их отражения в технических планах в рамках осуществления кадастровой деятельности осуществлено на базе существующей нормативной, правовой и технической базы.

1.4. Стандарт подлежит обязательному применению саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров при разработке собственных стандартов осуществления кадастровой деятельности,

реализации иных предусмотренных законом функций и непосредственно кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровой деятельности. Последовательность, достаточность и особенности совершения кадастровым инженером действий в соответствии со Стандартом определяются, в том числе, конкретными обстоятельствами, условиями проведения кадастровых работ и свойствами (характеристиками) объекта недвижимости.

1.5. Решения об утверждении настоящего Стандарта, внесении в него изменений и прекращении его действия принимаются постоянно действующим коллегиальным органом управления Ассоциации «Национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

2. Нормативные ссылки

Ссылки на нормативные акты, указанные в настоящем Стандарте, должны применяться в кадастровой деятельности с учетом актуализированных последних редакций нормативных актов на дату применения. При использовании настоящего Стандарта целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования - на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год.

Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего Стандарта в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

2.1. ГОСТ 30247.1-94. Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции.

2.2. ГОСТ 27751-2014. Надежность строительных конструкций и оснований (ред. от 01.02.2023).

2.3. ГОСТ Р 56926-2016. Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий.

2.4. ГОСТ 23116-2021. Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие.

2.5. СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утвержден приказом Минстроя России от 13.05.2022 г. № 361/пр).

2.6. СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001 (утвержден приказом Минстроя России от 20.10.2016 г. № 725/пр (ред. от 17.05.2023)).

2.7. СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территории. СНиП III-10-75 (утвержден приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 972/пр).

2.8. СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (утвержден приказом Минстроя России от 31.05.2017 г. № 827/пр (ред. от 06.12.2023)).

2.9. СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения. СНиП 30-02-97* (утвержден приказом Минстроя России от 14.10.2019 № 618/пр).

2.10. СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНИП 35-01-2001 (утвержден приказом Минстроя России от 30.12.2020 г. № 904/пр (ред. от 21.11.2023)).

2.11. СТО 11468812.001 – 2020. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности, утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 06/17 от 28.07.2017) в ред. от 17.12.2020.

3. Термины, определения и сокращения

3.1. Термины и определения

В настоящем Стандарте применены термины по ГОСТ 27751, ГОСТ 30247.1, СП 54.13330.2022, СП 55.13330.2016, СП 17.13330.2017, СП 59.13330.2020 в соответствии с градостроительным, жилищным и иным действующим законодательством, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1.1. абрис: сделанный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления поэтажного плана здания;

3.1.2.

антресоль в жилом многоквартирном здании: площадка, на и под которую предусмотрен доступ людей, в помещении высотой, обеспечивающей ее безопасную эксплуатацию, площадью не более 40 % площади помещения, в котором она сооружается.

Примечание – антресоль не является этажом; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.1]**

3.1.3.

балкон в жилом многоквартирном здании: выступающая из плоскости наружной стены огражденная площадка, имеющая ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением примыкающего помещения; может выполняться с покрытием и остеклением; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.2]**

3.1.4.

балконный блок: конструктивный элемент заполнения светопроема наружной стены помещения, примыкающего к балкону или лоджии, обладающий всеми характеристиками основного или специального оконного блока, с обязательным дополнением функции выхода на балкон (лоджию),

включая экстремальные условия, в случае если балкон (лоджия) является аварийным выходом из квартиры согласно требованиям СП 54.13330;

[ГОСТ Р 56926-2016, статья 3.2]

балконный блок: конструктивный элемент заполнения проема наружной стены помещения, примыкающего к балкону или лоджии, обладающий всеми характеристиками основного или специального оконных блоков и предназначенный для обеспечения сообщения внутреннего помещения с балконом (лоджией), естественного освещения помещения и его защиты от внешних климатических и других воздействий;

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.3]

балконная конструкция: ограждающая конструкция, отделяющая планировочное пространство балкона (лоджии) от внешней среды и служащая для его защиты от внешних климатических воздействий;

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.1]

балконное остекление: светопрозрачная конструкция, отделяющая планировочное пространство балкона (лоджии) от внешней среды и служащая для его защиты от внешних климатических воздействий;

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.2]

3.1.5.

веранда: застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию, встроенное в него или встроенно-пристроенное, не имеющее ограничения по глубине, может устраиваться на перекрытии нижерасположенного этажа; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.4]**

3.1.6. дом блокированной застройки: жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок; **[5, статья 1, пункт 40]**

3.1.7. жилой дом: индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; **[4, статья 16, часть 2]**

3.1.8. здание: результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных; **[7, статья 2, часть 2, пункт 6]**

3.1.9.

комната: часть жилого дома, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме;
[СП 55.13330.2016, статья 3.5]

3.1.10.

карнизный свес: выступ крыши от стены, защищающий ее от стекающей дождевой или талой воды; **[СП 17.13330.2017, статья 3.1.11]**

3.1.11.

крыльцо: открытая площадка, примыкающая к наружным ограждающим конструкциям непосредственно перед входом в дом, при необходимости оборудованная лестницей, пандусом и покрытием;
[СП 55.13330.2016, статья 3.7]

3.1.12.

крыша: верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий; **[СП 17.13330.2017, статья 3.1.16]**

3.1.13.

лоджия: вспомогательное неотапливаемое помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух сторон при угловом расположении) на всю высоту этажа, ограждение с открытой стороны (сторон) и ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает; может выполняться с покрытием и остеклением; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.19]**

3.1.14.

мезонин: часть жилого дома – надстройка с площадью меньше площади верхнего этажа, расположенная над перекрытием верхнего этажа, имеющая вертикальные наружные стены, выступающие за пределы плоскости ската крыши; состоит из комнаты (комнат) и (или) вспомогательного помещения (помещений); **[СП 55.13330.2016, статья 3.10]**

3.1.15.

несущие конструкции (элементы): конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий; **[ГОСТ 30247.1-94, статья 3.1]**

3.1.16. объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Примечание: понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в Градостроительном кодексе РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в

одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. **[5, статья 1, пункт 39]**

Допустимые параметры жилого дома, построенного на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности: количество этажей не более трех, общая площадь не более 500 м^2 и площадь застройки - не более 0,25 % от площади земельного участка; **[3, статья 11, пункт 4]**

3.1.17.

ограждающие конструкции: конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих и ограждающих конструкций; **[ГОСТ 30247.1-94, статья 3.4]**

ограждающие конструкции: конструктивные элементы здания (сооружения), предназначенные для разделения планировочных объемов здания между собой или для ограждения внутреннего пространства здания как единого целого от внешней среды; **[ГОСТ Р 56926-2016, статья 3.12]**

3.1.18.

окно (оконная конструкция): светопрозрачная ограждающая конструкция, являющаяся элементом стеновой конструкции здания (сооружения), предназначенным для сообщения внутренних помещений с

окружающим пространством, обеспечения естественного освещения и вентиляции помещений, защиты от внешних климатических и других воздействий; **[ГОСТ 23116-2021, статья 3.24]**

основные оконные блоки: все виды оконных блоков, применяемые для заполнения световых проемов наружных стен жилых помещений и кухонь и других помещений с постоянным пребыванием людей с определенными параметрами внутреннего микроклимата; **[ГОСТ Р 56926-2016, статья 3.15, ГОСТ 23116-2021, статья 3.30]**

3.1.19.

панорамное балконное остекление: балконное остекление, устанавливаемое в световой проем, образованный снизу и сверху перекрытиями балкона (лоджии); **[ГОСТ Р 56926-2016, статья 3.16, ГОСТ 23116-2021, статья 3.33]**

3.1.20.

пандус: сооружение, предназначенное для сопряжения поверхностей пешеходных путей на разных уровнях, состоящее из одного или нескольких маршей, имеющих наклонную поверхность с продольным уклоном и, при необходимости, горизонтальные поверхности; **[СП 59.13330.2020, статья 3.15]**

пандус бордюрный: элемент обустройства пешеходного пути, предназначенный для сопряжения поверхности тротуара или пешеходной дорожки с поверхностью проезжей части; **[СП 59.13330.2020, статья 3.16]**

пандус инвентарный: устройство временного или эпизодического использования (сборно-разборный, откидной, выдвижной, приставной, перекатный), используемый для преодоления дверных порогов, кабелей, перепадов высот; **[СП 59.13330.2020, статья 3.17]**

3.1.21.

передняя: вспомогательное помещение в индивидуальном или блокированном жилом доме, располагаемое смежно со входом (или холодным тамбуром), через которое осуществляется проход в жилые комнаты (комнату) или во вспомогательные помещения; **[СП 55.13330.2016, статья 3.13]**

3.1.22.

подполье: пространство высотой в чистоте менее 1,8 м между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта, пола по грунту или фундаментной плитой; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.24]**

подполье проветриваемое: открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и нижним перекрытием первого надземного этажа; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.25]**

подполье техническое: подполье, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения оборудования и помещений); **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.26]**

3.1.23.

помещение вспомогательное: помещение квартиры для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.27]**

3.1.24.

помещение встроенно-пристроенное: помещение, располагаемое в габаритах многоквартирного жилого здания и в объемах, вынесенных за внешний контур жилого здания более чем на 1,5 м; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.28]**

3.1.25.

помещение стоянки при доме: встроенное, пристроенное или встроенно-пристроенное помещение для хранения и (или) парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта и (или) технического обслуживания, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад; **[СП 55.13330.2016, статья 3.15]**

3.1.26. садовый дом: здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании; **[9, статья 3, пункт 2]**

3.1.27.

строительная конструкция: часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции; **[7, статья 2, часть 2, пункт 24]**

3.1.28.

терраса: огражденная открытая (без остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроенно-пристроенная, не имеющая ограничения по глубине, может иметь покрытие и устраиваться на кровле нижерасположенного этажа; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.34]**

3.1.29.

отметка уровня земли планировочная: геодезическая отметка уровня поверхности земли на границе с отмосткой здания; **[СП 54.13330.2022, статья 3.22]**

3.1.30.

тамбур: вспомогательное помещение между дверьми для защиты от воздействий внешней среды; **[СП 118.13330.2022, статья 3.1.30, СП 4.13130.2013, пункт 3.42]**

3.1.31.

чердак: пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа, в котором не предусмотрено размещение жилых, вспомогательных помещений, помещений общественного назначения; **[СП 55.13330.2016, статья 3.19]**

3.1.32.

эксплуатируемая кровля - специально оборудованная защитным слоем кровля, предназначенная для использования, например, в качестве зоны для отдыха, размещения спортивных площадок, автостоянок, автомобильных дорог, транспорта над подземными паркингами и т.п. и предусмотренная для пребывания людей, не связанных с периодическим обслуживанием инженерных систем здания; **[СП 17.13330.2017, статья 3.1.15.4, СП 55.13330.2016, статья 3.6]**

3.1.33.

этаж дома: часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство высотой в чистоте (от пола до потолка) 1,8 м и более, предназначенная для размещения помещений жилых, вспомогательных, общественного назначения, технических; **[СП 55.13330.2016, статья 3.20]**

3.1.34.

этаж мансардный (мансарда): этаж , фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения наклонной поверхности потолка и наружной вертикальной стены должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены жилые помещения, вспомогательные или помещения общественного назначения;

[СП 55.13330.2016, статья 3.21]

3.1.35.

этаж первый в жилом многоквартирном здании: этаж нижний надземный, доступный для входа с прилегающей территории; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.44]**

3.1.36.

этаж подвальный: этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли более чем на половину его высоты; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.45]**

3.1.37.

этаж подземный: этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли на всю высоту помещений; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.46]**

3.1.38.

этаж технический в жилом многоквартирном здании: этаж, предназначенный для размещения и обслуживания внутридомовых инженерных систем; может быть расположен в нижней части здания или в верхней, или между надземными этажами; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.47]**

3.1.39.

этаж цокольный в жилом многоквартирном здании: этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещений. **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.48]**

3.2. В настоящем Стандарте применены следующие сокращения:

3.2.1. 218-ФЗ - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3.2.2. ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости;

3.2.3. ДНТ - дачное некоммерческое товарищество;

3.2.4. ОНТ - огородническое некоммерческое товарищество;

3.2.5. СКП - средняя квадратическая погрешность;

3.2.6. СНТ - садовое некоммерческое товарищество;

3.2.7. ГАР - Государственный адресный реестр.

4. Документы, на основании которых указываются характеристики жилого здания и подготовки технического плана

4.1. В качестве обязательных исходных данных при проведении кадастровых работ по подготовке технического плана выступают сведения ЕГРН.

4.2. Использование сведений ЕГРН об определенных объектах недвижимости и территории зависит от задания на выполнение кадастровых работ и условий их осуществления.

4.3. В общих случаях при подготовке технического плана жилого здания используются следующие сведения ЕГРН **[13, пункт 21]**:

1) выписка из ЕГРН о здании - в случае, если работы проводятся в отношении объекта недвижимости, прошедшего государственный кадастровый учет;

2) кадастровый план территории, в границах которой расположено здание - в случае отсутствия земельного участка, занятого таким зданием, если здание располагается в границах нескольких земельных участков;

3) выписка из ЕГРН о земельном участке (или земельных участках), на котором (-ых) расположено здание;

4) выписка из ЕГРН об объекте незавершённого строительства - в случае, если работы проводятся в отношении здания, созданного из объекта незавершённого строительства.

4.4. Документы, на основании которых указываются характеристики жилого здания в техническом плане, приведены в Таблице 1. Исходя из сведений данных документов, кадастровый инженер указывает характеристики объекта кадастровых работ, за исключением площади и координат характерных точек контура жилого здания.

4.5. В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенного до 1 января 2013 года жилого здания осуществляется

исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания в состав технического плана. **[8, статья 24, часть 9.1]**

Таблица 1. Документы, на основании которых подготавливается технический план жилого здания

1. Жилой дом (объект ИЖС), садовый дом		
№ п/п	***Документы-основания для подготовки технического плана****	***Особенности использования***
1.	1) разрешение на строительство; 2) разрешение на ввод (акт о вводе) объекта в эксплуатацию; 3) проектная документация;	в случае, если для строительства жилого дома в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требовалось получение такого разрешения и оно имеется у заказчика кадастровых работ; **[8, статья 24, часть 8, статья 71, часть5]**
2.	технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 года;	в случае отсутствия разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации, сведения о здании указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года (при наличии); **[8, статья 71, часть 1]**
3.	1) декларация об объекте недвижимости; 2) уведомление застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства; 3) уведомление, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства предельным параметрам	в случае, если строительство дома осуществлялось с соблюдением уведомительного порядка; **[8, статья 24, часть 11.1]**

	разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке;	
4.	декларация об объекте недвижимости; проектная документация (при наличии);	в случае подготовки технического плана на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи1 Градостроительного кодекса и отсутствия уведомлений; **[8, статья 70, часть 12]**
5.	1) декларация об объекте недвижимости; 2) решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;	в случае, если технический план подготавливается в отношении жилого дома, возведенного до 14 мая 1998 года, и расположенного на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности, и не предоставлен в пользование гражданину, использующему указанный жилой дом для постоянного проживания; **[8, статья 70, часть 33; 13, пункт 21.14]**
*Документы-основания представлены в первом блоке таблицы по степени приоритетности для проведения кадастровых работ. Используется один из четырех представленных вариантов документов.		
2. Дом блокированной застройки		
№ п/п	***Документы-основания для подготовки технического плана***	***Особенности использования***
6.	1) разрешение на строительство; 2) проектная документация; 3) разрешение на ввод в эксплуатацию.	в случае, если дома блокированной застройки, построенные до 13.07.2015 **[8, статья 24, часть 8, статья 71, часть5]**
7.	1) разрешение на строительство; 2) проектная документация;	в случае, если дома блокированной застройки, построенные после 13.07.2015 **[8, статья 24, часть 8]**

8.	1) разрешение на строительство; 2) проектная документация;	в случае реконструкции здания, вид разрешенного использования которого в ЕГРН указан «дом блокированной застройки» **[8, статья 24, часть 8]**
9.	1) декларация об объекте недвижимости; 2) решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (может использоваться);	в случае, если технический план подготавливается в отношении дома блокированной застройки, возведенного до 14 мая 1998 года, количество таких домов в одном ряду не превышает двух, и расположенного на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности, и не предоставлен в пользование гражданину, использующему указанный жилой дом для постоянного проживания; **[8, статья 70, часть 33; 13, пункт 21.14]**
3. Объект ИЖС с привлечением средств дольщиков		
№ п/п	***Документы-основания для подготовки технического плана***	***Особенности использования***
1.	1) разрешение на строительство; 2) договор участия в долевом строительстве (при наличии); 3) план объекта ИЖС, в том числе являющегося составной частью договора участия в долевом строительстве.	**[8, статья 24, часть 11.2]**

5. Работы по определению характеристик здания

5.1. В рамках осуществления кадастровых работ по подготовке технического плана жилого здания проводятся работы по определению характеристик такого объекта недвижимости (объекта кадастровых работ).

5.2. При проведении кадастровых работ в целях постановки на государственный кадастровый учет жилого здания кадастровому инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости. По результатам таких работ подготавливается технический план в связи с созданием здания. В исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площади объекта недвижимости и пространственное описание его местоположения. Указание остальных сведений (характеристик) объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером на основании документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленных заказчиками кадастровых работ (см. раздел 4 настоящего Стандарта).

5.3. При проведении кадастровых работ в отношении жилого здания, сведения о котором уже содержатся в ЕГРН, кадастровому инженеру надлежит определить площадь объекта недвижимости и (или) его местоположение на земельном участке (при необходимости указать кадастровые номера земельных участков, в границах которых расположено такое здание). В случае выявления изменений иных характеристик здания (например, после реконструкции) в техническом плане указываются такие изменения. По результатам работ, предусмотренных настоящим пунктом, подготавливается технический план в связи с изменением сведений о здании. **[13, пункт 50]**

5.4. Работы по определению характеристик жилого здания подразделяются на камеральные и полевые.

5.4.1. В зависимости от задания на выполнение кадастровых работ в рамках осуществления полевых работ могут проводиться следующие виды работ:

1) координирование характерных точек контура здания;

2) проведение натурных линейных измерений здания и составление абриса;

3) сличение при обследовании здания сведений существующей документации на здание с его фактическим состоянием (например, при реконструкции) в объеме, необходимом для подготовки технического плана.

5.4.2. В зависимости от задания на выполнение кадастровых работ в рамках осуществления камеральных работ могут проводиться следующие виды работ:

1) определение характеристик жилого здания из документов, служащих основанием для подготовки технического плана (см. раздел 4 настоящего Стандарта);

2) составление раздела «План этажа (план здания)»;

3) определение площади здания;

4) отражение характеристик здания в техническом плане.

5.5. При выполнении кадастровых работ в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома кадастровому инженеру надлежит самостоятельно определить завершенность строительства данного объекта и его соответствие характеристикам, указанным в документах, представленных заказчиком работ. При этом необходимо руководствоваться критериями завершенного строительством объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, указанным в Приложении Б настоящего Стандарта.

5.6. При выполнении кадастровых работ в отношении дома блокированной застройки кадастровый инженер определяет завершенность данного объекта исходя из соответствия фактического состояния объекта архитектурно-строительным решениям в проектной документации, представленной заказчиком работ.

5.7. Наличие (отсутствие) инженерно-технических сетей и санитарно-технического оборудования в жилых зданиях кадастровым инженером не определяется, сведения о них в техническом плане не указываются.

6. Характеристики жилого здания и порядок их определения

В рамках выполнения кадастровых работ для постановки на государственный кадастровый учет жилого дома в техническом плане указываются следующие характеристики:

1) вид объекта недвижимости (в настоящем Стандарте рассматривается здание);

2) ранее присвоенные государственные учетные номера;

3) кадастровый номер исходного объекта недвижимости (при преобразовании зданий (объединение, раздел, образование из объекта незавершеного строительства));

4) номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости;

5) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание;

6) адрес или иное место нахождения;

7) назначение;

8) вид (виды) разрешенного использования;

9) наименование;

10) количество этажей;

11) материал наружных стен;

12) год ввода в эксплуатацию;

13) год завершения строительства;

14) век (период) постройки объекта недвижимости;

15) площадь;

16) средняя квадратическая погрешность определения площади;

17) местоположение характерных точек контура.

Кадастровый номер объекта недвижимости указывается в техническом плане в случае, если технический план подготовлен в результате выполнения

кадастровых работ в связи с изменением характеристик здания, подлежащих внесению в ЕГРН, в том числе в связи с исправлением ошибки, указанной в части 3 статьи 61 218-ФЗ.

6.1. Ранее присвоенные государственные учетные номера

6.1.1. К ранее присвоенным государственным учетным номерам объекта недвижимости относятся номера, которые были присвоены в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом с учетом условий, отраженных в пунктах 6.1.2 - 6.1.5 настоящего Стандарта:

1) кадастровый номер;
2) инвентарный номер;
3) условный номер.

6.1.2. Ранее присвоенный кадастровый номер в отношении жилого здания указывается, если он был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера (например, организацией технической инвентаризации, органом местного самоуправления и т.д.). Кадастровый номер может быть указан, например, в кадастровом паспорте, который выдавался органом технической инвентаризации (например, 69:37:070305:0004:1-2679:0000\А).

6.1.3. Ранее присвоенный инвентарный номер может быть указан в техническом плане на основании технического паспорта, выданного организацией технической инвентаризации до 1 января 2013 года (например, 332:099-8123/2).

6.1.4. Условный номер указывается в техническом плане, если он был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на жилой дом до 1 января 2017 года. Условный номер может быть указан в

свидетельстве о государственной регистрации права (например, 03-03-02/004/2007-195).

6.1.5. При заполнении технического плана сведения, перечисленные в п.п. 6.1.2 - 6.1.4 настоящего Стандарта, указываются (при их наличии в соответствующих документах) в отношении ранее учтенного объекта недвижимости, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, в следующем объеме: ранее присвоенный государственный учетный номер, дата его присвоения, наименование органа (организации), присвоившего (присвоившей) такой номер. Если объект имеет несколько ранее присвоенных государственных учетных номеров, указывается информация обо всех таких номерах. **[13, пункт 51, подпункт 3]**

Данные сведения не указываются в техническом плане при их отсутствии в документах, используемых для выполнения кадастровых работ, или в случае подготовки технического плана в отношении объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

6.2. Кадастровый номер исходного объекта недвижимости

6.2.1. Жилое здание создается в результате строительства, при этом жилое здание может быть образовано в результате:

1) раздела жилого здания;

2) объединения нескольких жилых зданий, примыкающих друг к другу;

3) объединения всех помещений, расположенных в одном жилом здании (в исключительных случаях, когда в ЕГРН уже стоят на учете жилые помещения (квартиры) в жилом доме, внесенные в ЕГРН, как правило, в результате передачи сведений из органов технической инвентаризации до 1 марта 2013 года). **[1, статья 141.3, часть 2]**

6.2.2. В случае образования жилого здания в строке «Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)» раздела «Характеристики объекта недвижимости»

технического плана указывается кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела или иного действия с объектом недвижимости (исходный объект недвижимости), в том числе путем реконструкции, был образован такой объект недвижимости. **[13, пункт 51, подпункт 3]**

6.2.3. В случае подготовки технического плана в связи с завершением строительства объекта незавершенного строительства в строке «Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)» указывается кадастровый номер объекта незавершенного строительства, строительство которого было завершено созданием здания. **[13, пункт 51, подпункт 3]**

6.3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости

В техническом плане указывается номер кадастрового квартала, в котором ***фактически*** находится жилое здание. Номер кадастрового квартала, в котором зданию был присвоен кадастровый номер (при внесении сведений о нем в ЕГРН (ГКН) в качестве ранее учтенного, либо при передаче сведений о нем из органов технической инвентаризации до 1 января 2013 года) может не совпадать с номером кадастрового квартала, где фактически расположен объект недвижимости.

6.4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание

6.4.1. В техническом плане указывается кадастровый номер земельного участка (всех земельных участков), в границах которого (которых), на котором (которых), над или под которым (которыми) фактически расположены части (строительные конструкции) жилого здания. **[13, пункт 51, подпункт 5]**

6.4.2. Кадастровый номер земельного участка, указанный в пункте 6.4.1 настоящего Стандарта, указывается при наличии в ЕГРН сведений о местоположении его границ.

6.4.3. Если здание расположено в границах нескольких земельных участков, то указываются через запятую кадастровые номера всех земельных участков.

6.4.4. В случае, если при подготовке технического плана выявлена реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка, в границах которого расположено (или не расположено) здание, то в соответствующей графе технического плана указывается кадастровый номер земельного участка (кадастровые номера всех земельных участков), в границах которого (которых) жилое здание расположено фактически, а не по сведениям ЕГРН. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указать кадастровые номера земельных участков, в местоположении границ которых выявлена реестровая ошибка, и описать, в чем именно заключается реестровая ошибка.

6.4.5. Если жилое здание расположено в границах обособленного земельного участка, входящего в единое землепользование, то в техническом плане указывается кадастровый номер такого обособленного земельного участка и кадастровый номер единого землепользования.

6.5. Адрес или иное место нахождения

6.5.1. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения об адресе объекта недвижимости либо в случае, если объект недвижимости в соответствии с федеральным законом не является объектом адресации, сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, определенном в соответствии с федеральным законом. **[8, статья 8, часть 5, пункт 21]**

6.5.2. Адрес здания указывается в техническом плане в структурированном виде в соответствии с ГАР. Сведения об адресе берутся из выписки из ГАР об адресе объекта адресации, предоставленной оператором федеральной информационной адресной системы, осуществляющим ведение ГАР.

6.5.3. Решение уполномоченного органа о присвоении адреса объекту адресации, принятое после 2 декабря 2014 года, при отсутствии адреса в ГАР не является основанием для указания в техническом плане адреса здания.

6.5.4. В случае отсутствия в ГАР адреса здания, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (далее – Постановление № 1221), допускается указание адреса на основании акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

6.5.5. При отсутствии адреса здания в ГАР или адреса, присвоенного до вступления в силу Постановления № 1221, указывается иное место нахождения объекта недвижимости.

6.5.6. Иное место нахождения объекта недвижимости приводится в структурированном в соответствии с ФИАС виде:

- наименование страны (Российская Федерация);
- наименование субъекта Российской Федерации;
- наименование федеральной территории (при наличии);
- наименование муниципального образования;
- наименование населенного пункта (город, село и т.п.);
- наименование улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.п.) – при наличии;

- номера здания, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, на основании которых подготовлен технический план.

6.5.7. Если здание расположено в границах территории СНТ или ОНТ в ином месте нахождения объекта недвижимости, указывается:

1) адрес земельного участка, присвоенный в соответствии с Постановлением № 1221;

2) при отсутствии адреса – иное место нахождения земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости, включая:

- наименование соответствующего некоммерческого товарищества и номер земельного участка, содержащиеся в проекте межевания территории, либо в утвержденном до 1 января 2018 года проекте организации и застройки СНТ, ОНТ или ДНТ, либо в ином документе, устанавливающем распределение земельных участков между членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

6.5.8. В строке «Дополнительные сведения о месте нахождения объекта недвижимости» указываются сведения о месте нахождения здания в случае, если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

6.5.9. В случае расположения здания в границах СНТ или ОНТ и отсутствия возможности указания в строке «Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в структурированном виде» отдельных сведений в строке «Дополнительные сведения о месте нахождения объекта недвижимости» указывается неструктурированная часть места нахождения земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости (включая наименование СНТ или ОНТ и номер земельного участка).

6.5.10. Для заполнения адреса (иного места нахождения) жилого здания в XML-схеме технического плана необходимо руководствоваться описанием внесения адреса (иного места нахождения) согласно пунктам 4.5 «Общих

требований к заполнению технического плана в формате XML» и 5.6.4 «Описание структуры XML-схемы файла обмена». При этом необходимо правильно указывать признак, позволяющий отличить присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости и иного места нахождения объекта недвижимости, указывая одно из значений:

0 - иное место нахождения объекта недвижимости;

1 - присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости.

6.6. Назначение и вид (виды) разрешенного использования

6.6.1. Назначение здания в техническом плане указывается на основании документов, представленных заказчиком работ, из числа предусмотренных пунктом 9 части 5 статьи 8 218-ФЗ на момент выполнения кадастровых работ согласно Таблице 2.

Таблица 2. Назначение и виды разрешенного использования жилых зданий

Объект кадастровых работ	**Назначение**	**Вид разрешенного использования**
1) объект индивидуального жилищного строительства, 2) жилой дом, 3) индивидуальный жилой дом: отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости	Жилой дом (с 01.01.23)	объект индивидуального жилищного строительства; жилой дом **[12, Приложение 2, пункт 10; 15]**
Здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных	Садовый дом	Садовый дом **[12, Приложение 2, пункт 10; 15]**

с их временным пребыванием в таком здании, и расположенный на садовом земельном участке		
Дом блокированной застройки: жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.	Жилой дом (с 01.01.23)	Дом блокированной застройки **[10, статья 16, часть 4]**

6.6.2. В случае, если технический план подготавливается на здание, у которого по сведениям ЕГРН назначение здания указано «жилое строение», то указывается назначение «жилой дом». **[9, статья 54, часть 9]**

6.6.3. В случае, если технический план подготавливается на здание сезонного или вспомогательного использования, предназначенное для отдыха и временного пребывания людей, не являющееся хозяйственной постройкой или гаражом, у которого по сведениям ЕГРН назначение здания указано «нежилое», то указывается назначение «садовый дом». **[9, статья 54, часть 11]**

6.6.4. Виды разрешенного использования жилого здания определяются, исходя из следующих принципов:

1) если жилое здание расположено в пределах соответствующей территориальной зоны, то вид его разрешенного использования устанавливается градостроительным регламентом; **[5, статья 30, часть 6, пункт 1, статья 37, часть 4]**

2) основные и вспомогательные виды разрешенного использования здания правообладателями земельных участков и объекта капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются

самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования; **[5, статья 37, часть 4]**.

3) на основании сведений в разрешении на строительство, проектной документации (для домов блокированной застройки).

6.6.5. Включение в технический план сведений о виде разрешенного использования жилого здания зависит от наличия (отсутствия) в представленных заказчиком кадастровых работ документах таких сведений. **[20]**

6.6.6. Выбираемый вид разрешенного использования здания (если сведения о видах разрешенного использования содержатся в градостроительном регламенте) должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, объекту капитального строительства, который был создан. **[24]**

6.6.7. Разрешенное использование является дополнительной характеристикой объекта недвижимости и может отсутствовать на момент подготовки технического плана и осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости.

6.6.8. При наличии условий для установления вида разрешенного использования применяются следующие правила:

1) в отношении домов блокированной застройки вид разрешенного использования указывается «дом блокированной застройки»; **[10, статья 16, часть 4]**

2) в отношении жилых домов – «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом»; **[12; 15]**

3) в отношении садовых домов – «садовый дом» **[12; 15].**

6.7. Наименование

6.7.1. Наименование жилого здания указывается в техническом плане в исключительных случаях, если оно имеется:

1) в проектной документации, разрешении на строительство или в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если здание является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр.

6.7.2. Наименование является дополнительной характеристикой объекта недвижимости и может в техническом плане не указываться.

6.8. Количество, типы этажей

6.8.1. При проведении кадастровых работ указывается количество этажей, при этом учитываются все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный.

6.8.2. В количестве этажей не учитываются: подполье, проветриваемое подполье, техническое подполье, технические пространства, чердак, технический чердак, расположенные на крыше технические помещения (крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения вентиляционных камер и другие), а также междуэтажное пространство высотой менее 1,8 м.

6.8.3. Если жилое здание имеет различное количество этажей, то указывается наименьшее и набольшее значение этажей с интервалом (например, 1-3).

6.8.4. Не следует отождествлять понятие «этажность» и «количество этажей». Данные понятия различны. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится

выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Этажность в техническом плане не указывается, однако данное понятие может быть использовано при подсчете количества подземных этажей. **[СП 54.13330.2022, статья А.1.7]**

6.8.5. При подготовке технического плана используются следующие виды и типы этажей в жилом здании:

1) этаж первый: этаж нижний надземный, доступный для входа с прилегающей территории;

2) этаж мансардный (мансарда): этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения наклонной поверхности потолка и наружной вертикальной стены должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (рис. 1);

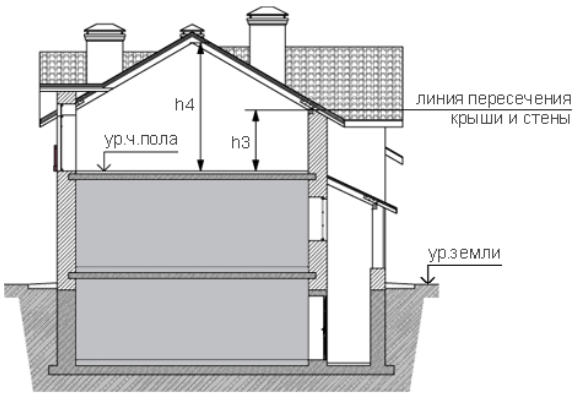


Рис.1. Определение мансардного этажа (h_3 <1.5 м.)

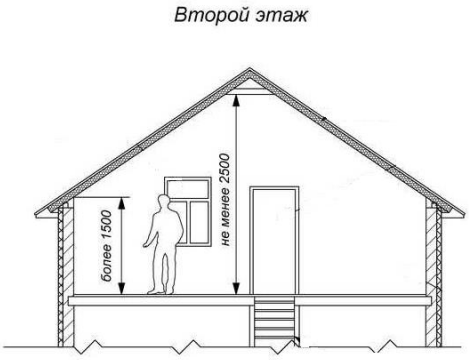


Рис.2. Определение надземного этажа, не являющегося мансардным

Рис. 3. Различные типы мансардного этажа

3) этаж подвальный: этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли более чем на половину его высоты;

4) этаж подземный: этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли на всю высоту помещений;

5) этаж технический: этаж, предназначенный для размещения и обслуживания внутридомовых инженерных систем; может быть расположен в нижней части здания или в верхней, или между надземными этажами;

6) этаж цокольный: этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения.

6.8.5. При одинаковом уровне планировочной отметки земли определение того, относится ли этаж к цокольному или нет, представляет собой простейшее арифметическое действие вычитание и сравнение двух величин.

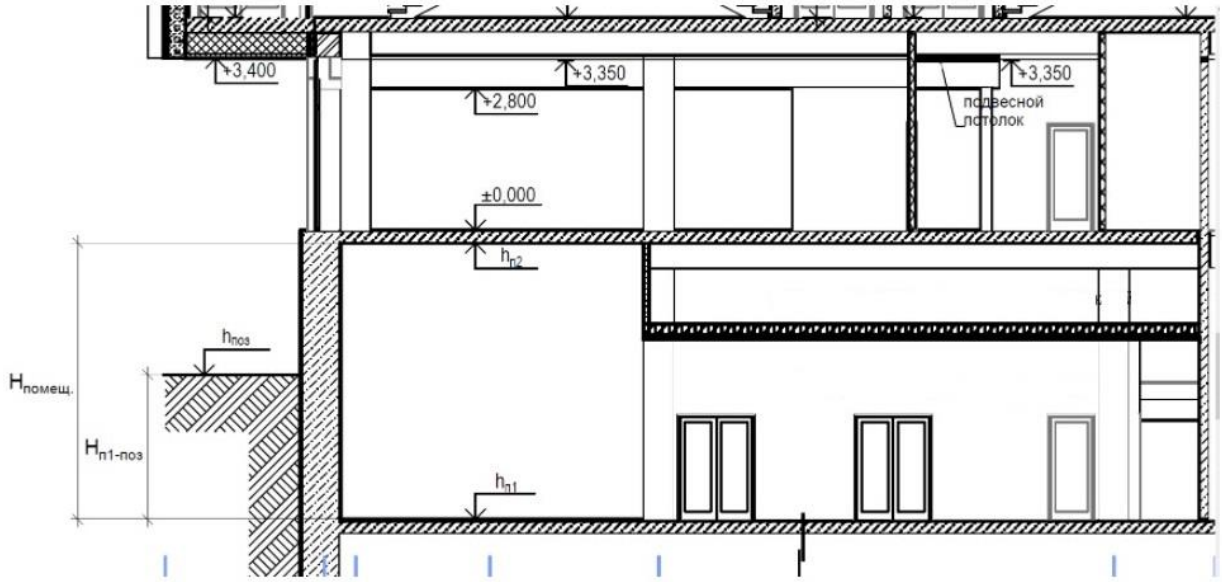


Рис. 4. Определение типа подземного этажа

Задача решается в три действия:

1) определяется высота помещений определяемого этажа (не следует путать с высотой самого этажа)

$$H_{пом} = h_{п2} - h_{п1};$$

2) определяется высота планировочной отметки земли, относительно отметки пола помещений определяемого этажа

$$H_{п1\text{-}поз} = h_{поз} - h_{п1};$$

3) сравнивается полученное во втором действии значение с 1/2 значения полученного в первом действии

$$H_{п1\text{-}поз} \leq 0{,}5\ H_{пом.}$$

Если высота планировочной отметки земли относительно отметки пола помещений определяемого этажа меньше или равна половине высоты помещения, то это цокольный этаж, а если нет, то следует проверить его на принадлежность к другим типам этажей.

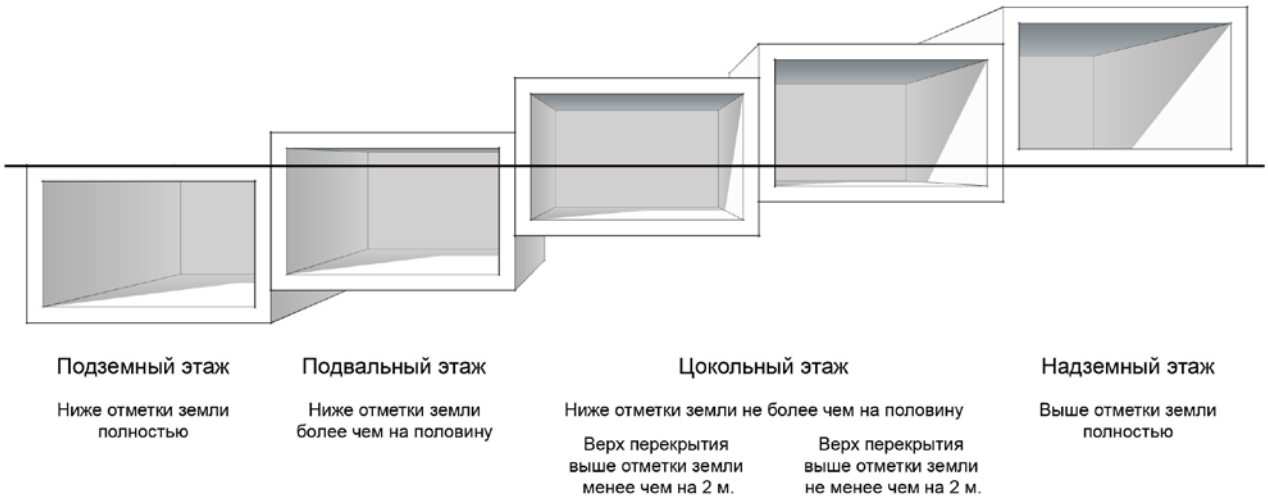


Рис. 5. Сравнение подземного, подвального, цокольного и надземного этажей[1]

6.8.6. При разных высотах планировочной отметки земли определение типа и наименование этажа проводится в соответствии с требованиями пункта А 1.7 СП 54.13330.2022, определениями, указанными в пункте 6.8.5 настоящего Стандарта. Определение типа этажа «цокольный» или «подвальный» может проводиться относительно средней планировочной отметки земли (рис. 5).

6.8.7. При размещении здания на участке с уклоном первым надземным следует считать этаж с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли (рис. 6).

[1] https://cadastre.ru/article/6

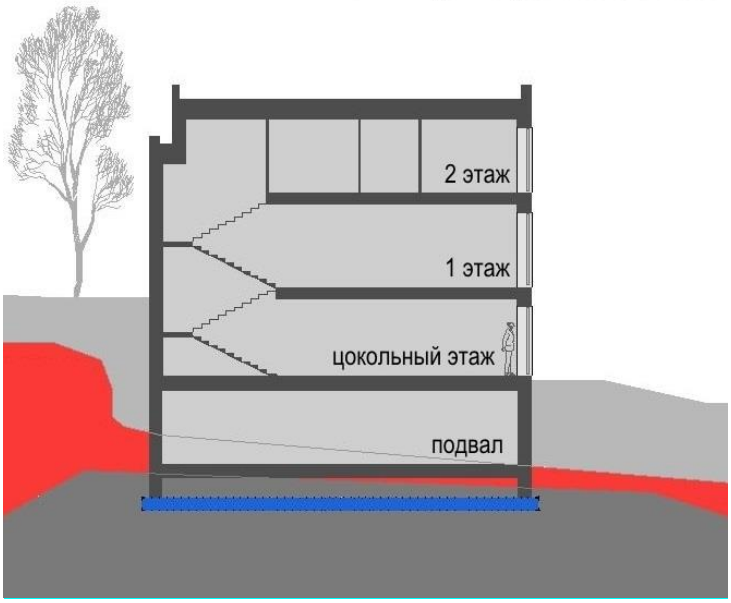


Рис. 6. Пример определения наименования этажей жилого дома на склоне[2]

6.8.8. Эксплуатируемая кровля не является этажом здания.

6.8.9. Из определения антресоли следует, что она не является этажом. При этом необходимо понимать, что площадь площадки, которая является антресолью, должна быть не более 40 % от площади помещения, в котором она находится.

6.9. Материал наружных стен

6.9.1. Материал наружных стен жилого здания указывается кадастровым инженером в техническом плане, исходя из сведений документов, перечисленных в Таблице 1, в соответствии с видами, указанными в Таблице 3.

Таблица 3. Материалы наружных стен

№	Классификационный код в XML-схеме	Значение
1.	061 001 000 000	Стены
1.1.	061 001 001 000	Каменные

[2] https://www.vglazkov.com/nachalo-puti/site-on-the-slope/

1.1.1.	061 001 001 001	Кирпичные
1.1.2.	061 001 001 002	Кирпичные облегченные
1.1.3.	061 001 001 003	Из природного камня
1.2.	061 001 002 000	Деревянные
1.2.1.	061 001 002 001	Рубленые
1.2.2.	061 001 002 002	Каркасно-засыпные
1.2.3.	061 001 002 003	Каркасно-обшивные
1.2.4.	061 001 002 004	Сборно-щитовые
1.2.5.	061 001 002 005	Дощатые
1.2.6.	061 001 002 006	Деревянный каркас без обшивки
1.3.	061 001 003 000	Смешанные
1.3.1.	061 001 003 001	Каменные и деревянные
1.3.2.	061 001 003 002	Каменные и бетонные
1.4.	061 001 004 000	Легкие из местных материалов
1.5.	061 001 005 000	Из прочих материалов
1.6.	061 001 006 000	Бетонные
1.6.1.	061 001 006 001	Монолитные
1.6.2.	061 001 006 002	Из мелких бетонных блоков
1.6.3.	061 001 006 003	Из легкобетонных панелей
1.7.	061 001 007 000	Железобетонные
1.7.1.	061 001 007 001	Крупнопанельные
1.7.2.	061 001 007 002	Каркасно-панельные
1.7.3.	061 001 007 003	Монолитные
1.7.4.	061 001 007 004	Крупноблочные
1.7.5.	061 001 007 005	Из унифицированных железобетонных элементов
1.7.6.	061 001 007 006	Из железобетонных сегментов
1.8.	061 001 008 000	Шлакобетонные
1.9.	061 001 009 000	Металлические

	061 001 999 000	Иное

6.9.2. Перечень (справочник) видов материалов наружных стен приведен в Таблице 3 в соответствии с приказом Росреестра от 06.09.2023 № П/0347 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа». Указанный справочник не является классификатором видов материалов наружных стен и приведен для удобства ввода информации. **[25]**

6.9.3. При внесении в технический план сведений о материале наружных стен необходимо сопоставить сведения, указанные в документах, на основании которых подготавливается технический план (Таблица 1), с содержанием справочника (Таблица 3) и указать вид материала, наиболее соответствующий тем сведениям, которые указаны в документах. При сопоставлении следует принимать во внимание структуру справочника, который в соответствии с классификационными кодами содержит 10 блоков, сформированных по признаку - вид материала основного конструктивного элемента наружных стен здания. Блоки справочника с классификационными кодами в строках 1.1.,1.2.,1.3.,1.6.,1.7. Таблицы 3 имеют подчиненные элементы, которые позволяют указать вид материала наружных стен здания с учетом их особенностей.

6.9.4. В случае несоответствия сведений о материале стен в документах с видами материалов стен по справочнику (Таблица 3) в техническом плане следует указать материал стен «Иное» с классификационным кодом 061001999000. При этом в соответствующей строке XML-схемы текстом

прописать материал наружных стен в полном соответствии с документом, на основании которого подготовлен технический план.

6.10. Год ввода в эксплуатацию

6.10.1. Год ввода в эксплуатацию жилого здания указывается в соответствии со сведениями разрешения на ввод жилого здания в эксплуатацию.

6.10.2. В случае подготовки технического плана с целью получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию год ввода в эксплуатацию в техническом плане соответствует году подготовки окончательной редакции технического плана. **[13, пункт 51, подпункт 13]**

6.11. Год завершения строительства

6.11.1. Год завершения строительства жилого здания указывается в случаях, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается **[13, пункт 51, подпункт 14],** в частности:

- при строительстве, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома;

- при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). **[5, статья 51, часть 17, пункты 1, 1.1.]**

6.12. Век (период) постройки

Век (период) постройки жилого здания указывается в случае, если оно было построено до 1917 года и (или) является объектом культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

6.13. Площадь

6.13.1. Площадь здания определяется на основании натурных измерений как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур (с округлением до 0,1 кв. м после суммирования). **[12, Приложение 2, пункт 2]**

6.13.2. Измерения для определения площади рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ. **[12, Приложение 2, пункт 2]**

6.13.3. Результаты измерений отображаются в графической части технического плана. **[123, Приложение 2, пункт 2]**

6.13.4. Значение площади здания определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. м, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 м, вычисление площади производится после округления линейных измерений. **[12, Приложение 2, пункт 3]**

6.13.5. Площадь жилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли (рис. 7). **[12, Приложение 2, пункт 5]**

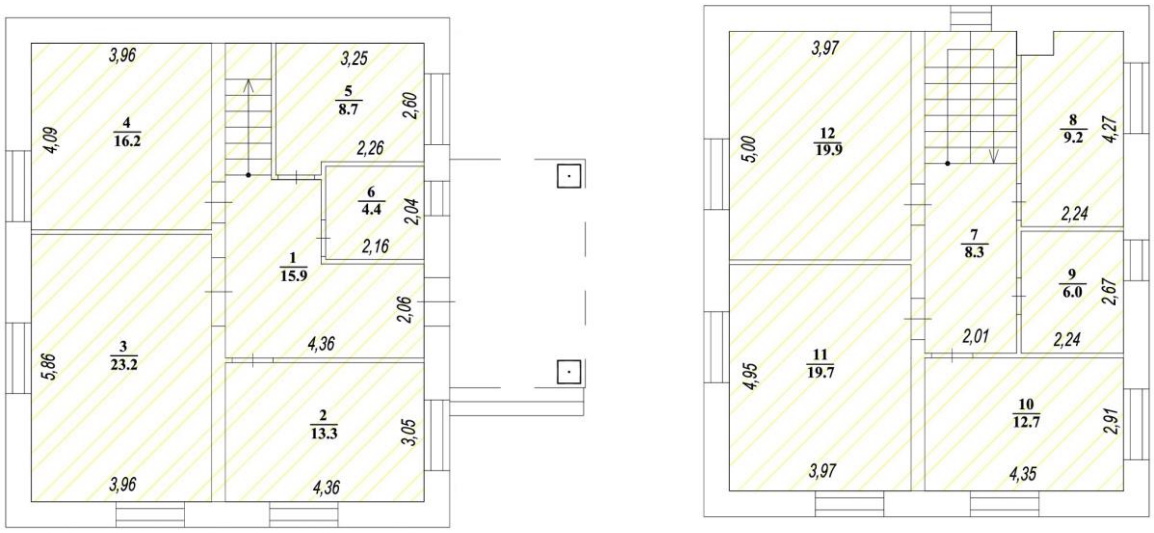


Рис. 7. Подсчет площади здания в пределах этажа

6.13.6. Площадь многосветных пространств (многосветных помещений, атриумов, проемов в перекрытиях, а также лифтовых и других шахт) включается в площадь только нижнего по отношению к такому пространству этажа жилого здания. **[12, Приложение 2, пункт 6]**

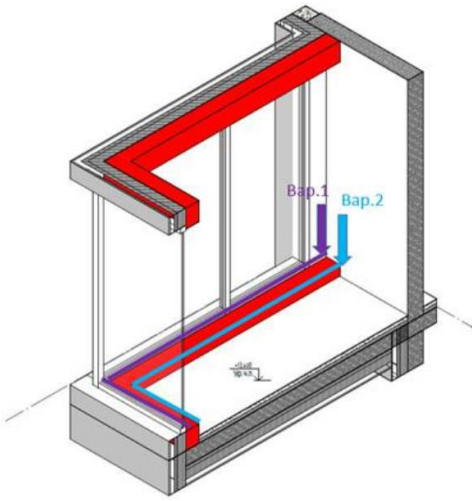
6.13.7. Площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, веранд, террас, открытых или остекленных лоджий и балконов, а также тамбуров жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей стен и ограждений без учета площади, занятой ограждением. **[12, Приложение 2, пункт 7]**

Площадь остекленных и неостекленных балконов, лоджий, а также террас и антресолей следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением или защитным ограждением перед панорамным остеклением). Площадь французского балкона, в том числе имеющего нижнюю грань проема с наружной стороны от коробки балконного блока, образованную в пределах толщины стен, в площадь здания не включается. **[СП 54.13330.2022, статья А.1.6]**

6.13.8. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для

определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 м. от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются). **[12, Приложение 2, пункт 10.2]**

Иными словами, измерения производятся от стены до стены, а площади, занятые такими элементами как плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха входят в площадь этажа (рис.8).



Площадь помещения при наличии напольных систем отопления отсчитывается от линии, соответствующей варианту 1.

Рис. 8. Особенности подсчета площади помещения при наличии напольных систем отопления

6.13.9. При наклонных стенах здания расстояния, применяемые для определения в последующем площади здания, измеряются на уровне пола. Площадь первого этажа с наклонными стенами высчитывается без условий пункта 6.13.12 настоящего Стандарта (рис.9).

Рис. 9. Жилые дома с наклонными стенами

6.13.10. В случае, если ограждающей конструкцией здания служит панорамное остекление, не имеющее ограждающей конструкции, то измерения проводятся от стекла, поскольку в данном случае панорамное остекление выполняет в том числе функцию стены (рис.10).

Рис.10. Панорамное остекление

Таблица 4. Учет конструктивных элементов в площади жилого здания

№ п/п	Конструктивные элементы (части) жилого здания	Включение в площадь жилого здания	
		включаются	не включаются
	Подземная часть		
1.	подполье для проветривания жилого здания		✓
2.	техническое подполье		✓
	Чердачные пространства		✓
3.	неэксплуатируемый чердак		✓
4.	технический чердак		✓
5.	эксплуатируемая кровля	✓	
	Входные группы		
6.	Крыльца		✓
7.	Наружные открытые лестницы и пандусы		✓
8.	Наружные тамбуры **[12, Приложение 2. Пункт 10.1; 17]** (в случае их нахождения за пределами внутренних поверхностей наружных стен жилого здания)		✓
9.	Портики		✓
	«Внешние» помещения		
10.	Балкон	✓	
10.1	Французский балкон		✓
11.	Лоджия	✓	
12.	Терраса	✓	
13.	Веранда	✓	
	Внутренние элементы (части) здания		
14.	Внутренние перегородки, ~~и~~ стены и колонны	✓	
15.	Лестничные площадки и ступени	✓	
16.	Внеквартирные инженерные коммуникации с вертикальной и горизонтальной (в		✓

	межэтажном пространстве) разводками		
17.	Декоративные элементы внутри здания, площадь под печью и иными отопительными системами	✓	
18.	Дверные проемы (проходы) во внутренних стенах (перегородках), ниши независимо от их ширины во внутренних стенах и перегородках	✓	
19.	Дверной проем наружной стены (проем входной и балконной двери)		✓
20.	Антресоль	✓	
21.	Ниши в наружных стенах	✓ в случае наличия совокупности следующих условий: - если высота ниши составляет 2 метра и более; - углубление ниши идет от поверхности пола; - площадь ниши составляет 0.1 м и более.	

6.13.11. При наличии в здании внутренней лестницы общая площадь здания не зависит от этажа, в котором будет учтена площадь лестницы (ступеней), поскольку площадь этажа в техническом плане не указывается.

6.13.12. Площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака. **[12, Приложение 2, пункт 10.4]**

Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне до 45° - от 1,6 м, при наклоне от 45° и более - от 1,9 м. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания с высотой потолка менее 1,6 и 1,9 м соответственно при соответствующих

углах наклона потолка не учитываются (не включаются) (рис.11а). **[12, Приложение 2, пункт 13]**

В случае, если между полом и наклонным потолком имеется вертикальная стена, то углом наклона считается угол между наклонным потолком и проекцией пола (рис. 11б).

Рис. 11а. Определение площади мансардного этажа жилого здания

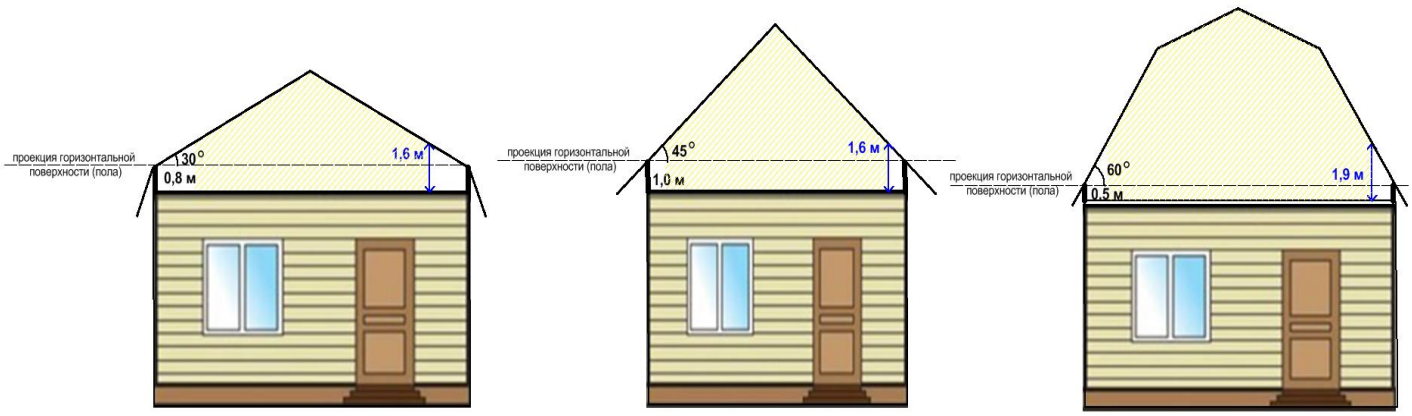


Рис. 11б. Определение площади мансардного этажа жилого здания

6.14. Средняя квадратическая погрешность определения площади

В настоящем разделе Стандарта приведены примеры расчетов СКП площади здания с применением различных методик.

В качестве примера для расчета СКП взято одноэтажное здание, координаты которого определены методом спутниковых геодезических измерений, а линейные измерения внутренних помещений в здании выполнены с использованием лазерной рулетки. Основываясь на общих положениях научно-обоснованной теории ошибок измерений, общеизвестных формул определения СКП площади объектов, показаны несколько вариантов вычисления такой величины. Важно отметить, что представленные ниже методики и формулы расчета СКП площади объекта и СКП линейных измерений не являются исчерпывающими. На практике возможны и другии варианты, которые во многом обусловлены используемыми технологиями проведения работ и измерений, применяемыми приборами, конфигурацией объекта кадастровых работ и условиями проведения работ в целом.

6.14.1. Описание и условия работ

Кадастровые работы проводятся в отношении одноэтажного здания. В здании завершены строительные работы. Отделочные работы отсутствуют.

Измерения проведены опытным кадастровым инженером прибором Leica Disto D2 на h=1,10 м от уровня пола.

Температура среды измерения: комнатная температура (около +21 °С), измерения проведены при умеренной дневной освещенности.

Стены с хорошей отражательной способностью (стены из пеноблоков).

Координаты характерных точек контура здания определены методом спутниковых измерений с СКП = 0,03 м.

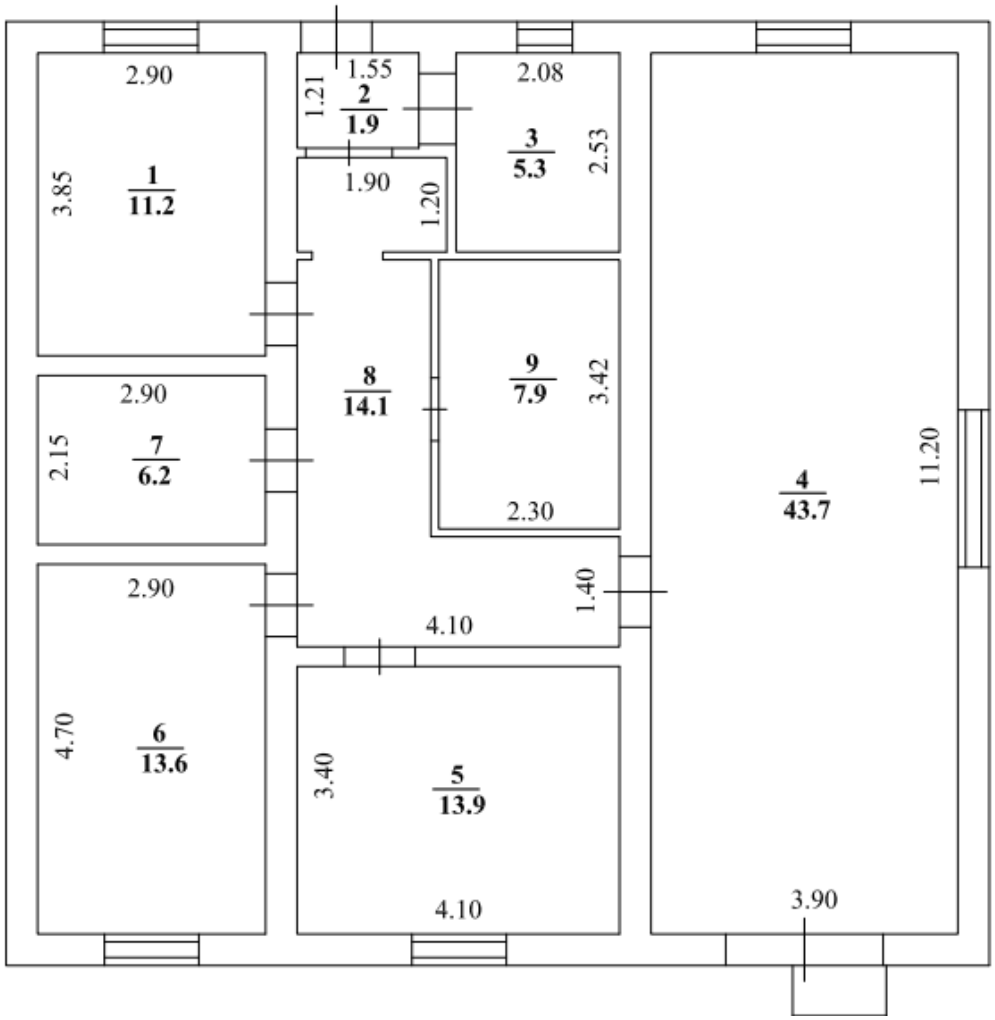


Рис. 12. Поэтажный план здания – объекта кадастровых работ

6.14.2. Определение СКП линейных измерений

Измерения длин линий сопровождаются погрешностями. Рассмотрим источники погрешностей и способы ослабления их влияния на точность измерения. Величина погрешности линейных измерений зависит от ряда факторов, которые и определяют ее итоговое значение. При проведении линейных измерений лазерной рулеткой СКП измерений можно выразить следующей формулой:

$$m_s = \sqrt{m_{\text{пр}}^2 + m_{\text{г}}^2 + m_{\text{ст}}^2 + m_{\text{фикс}}^2 + m_{\text{в}}^2 + m_{\text{ф}}^2} \quad (1)$$

где, $m_{\text{пр}}$ – СКП измерений длин линий прибором;

$m_{\text{г}}$ – СКП определения горизонтального проложения линии

(СКП измерений за кривизну лазерного луча при наведение луча не по горизонтали);

$m_{ст}$ – СКП уклонения луча от створа измеряемой линии;

$m_{фикс}$ – СКП неточности фиксирования (прикладывания) лазерной рулетки к поверхности отсчета;

$m_{в}$ – СКП измерений за кривизну стен по высоте;

$m_{ф}$ – СКП за неравенство стен при приведении объекта к правильной фигуре (методическая ошибка).

1) Из условий проведения работ (температура, освещенность, отражательная способность стен) можно сделать вывод о наличии благоприятных условий для проведения линейных измерений. Из описания типа средств измерений «Лазерный дальномер Leica DISTO D2», являющегося приложением к свидетельству № 63050 (взят из открытых источников в сети Интернет) установлено, что при благоприятных условиях проведения измерений прибор Leica DISTO D2 дает следующие СКП (рис. 9):

- при длине стен до 5 м $m_{пр} = 1.5$ мм
- при длине стен от 5 до 100 м $m_{пр} = 1.5$ мм $+ 0.1$ мм/м.

В зависимости от технических характеристик приборов, которыми проводятся линейные измерения при подготовке технических планов, их погрешности оказывают чувствительное влияние на результаты измерений, как правило, при длине стен в несколько десятков метров. При меньших длинах стен $m_{пр}$, как правило, пренебрежительно мало и не оказывает сильного влияния на результаты измерений и величину их погрешности. Данное условие во многом обусловлено точностью проведения линейных измерений в кадастровых работах (необходимостью округления их результатов до 0,01 м), при этом погрешность лазерных рулеток (в зависимости от производителя) при небольших длинах стен (до 10-20 м), как правило, не превышает 5 мм.

Наименование характеристики	Значение характеристики
Диапазон измерений расстояний, м: - при благоприятных условиях[1)] - при неблагоприятных условиях[2)]	 от 0,05 до 100,00 от 0,05 до 60,00
Границы допускаемой абсолютной погрешности измерений расстояний (при доверительной вероятности 0,95): - при благоприятных условиях[1)]: - от 0,05 до 5 м включ. - св. 5 до 100 м включ. - при неблагоприятных условиях[2)]: - от 0,05 до 5 м включ. - св. 5 до 60 м включ.	 ±2·1,5 мм ±2·(1,5 мм +0,1 мм/м) ±2·3 мм ±2·(3,00 мм +0,15 мм/м)
Допускаемая средняя квадратическая погрешность измерений расстояний: - при благоприятных условиях[1)]: - от 0,05 до 5 м включ. - св. 5 до 100 м включ. - при неблагоприятных условиях[2)]: - от 0,05 до 5 м включ. - св. 5 до 60 м включ.	 1,5 мм 1,5 мм + 0,1 мм/м 3 мм 3,00 мм + 0,15 мм/м
Дискретность измерений расстояний, мм	0,1
Диаметр лазерной точки, мм, не более: - на расстоянии 10 м - на расстоянии 50 м - на расстоянии 100 м	 6 30 60
Класс опасности лазерного излучения по ГОСТ 31581-2012	2
Длина волны лазерного излучения, мкм	0,635
Мощность лазерного излучения, мВт, не более	1
Внутренняя память, измерений	10
Источник электропитания Напряжение питания, В	2 элемента питания типа AAA 2×1,5
Измерений на полный заряд источника питания, не более	10000
Диапазон рабочих температур, °С	от минус 10 до плюс 50
Габаритные размеры (Д×Ш×В) мм, не более	44×26×116
Масса с элементами питания, кг, не более	0,1

[1)] - измерения на поверхность со 100% отражательной способностью (стена, окрашенная в белый цвет), низкая фоновая освещённость, умеренные температуры (плюс 25 °С)
[2)] - измерения на поверхность с отражательной способностью от 10 до 100%, высокая фоновая освещённость (прибл. 30 000 лк), температура от минус 10 до плюс 50 °С

Рис. 13. Фрагмент описания типа средств измерений лазерного дальномера

2) Лазерными рулетками обеспечивается определение горизонтальных проложений. Погрешность в определении горизонтальных проложений линий является результатом точности обеспечения горизонтальности лазерного луча. Точность выставления горизонтальности луча должна быть тем выше, чем длиннее сама линия.

Так, например, при длине линии в 5 м предельное отклонение луча от горизонта измеряемой линии не должно превышать 32 см (рис. 12). Такое отклонение от горизонта легко обнаруживается опытным исполнителем на глаз. Однако для ослабления влияния этой погрешности луч лазерной рулетки следует направлять как можно точней в горизонте измеряемой линии. Некоторые модели лазерных рулеток оснащены горизонтальным уровнем.

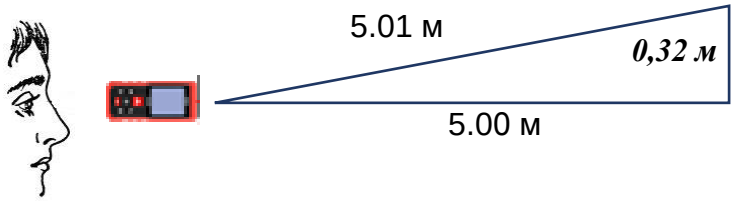


Рис. 14. Определение высоты кривизны лазерного луча

3) Погрешность от неточного фиксирования лазерной рулетки на поверхности измерения (или на невидимой линии, являющейся продолжением поверхности измерения) может оказаться достаточно ощутимой. Поэтому устанавливать ее рекомендуется как можно точнее на поверхности стены или на невидимой линии, являющейся продолжением такой стены (рис. 13). В целях исключения грубых ошибок и промахов также важно следить за соответствием поверхности отсчета, устанавливаемой в программе лазерной рулетки и устанавливаемой исполнителем в месте измерения.

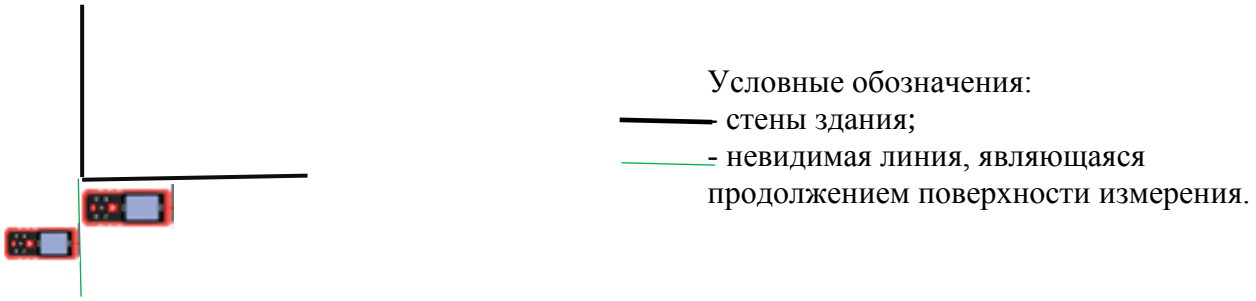


Рис. 15. Точность фиксирования лазерной рулетки

4) Наблюдения показывают, что кривизна стен зависит от качества строительных и ремонтно-отделочных работ. Как правило, кривизна стен на высоте от 0 до 1,10 м не превосходит величины в 1-2 см, редко при сильных «завалах» стен можно наблюдать изменение длины стен в 3 см. Для исключения ошибки по причине кривизны стен по высоте рекомендуется проводить измерения на фиксированной высоте. Сведения о данной высоте можно записывать в абрисах, разделе «Заключении кадастрового инженера» либо в иных документах, отражающих результаты натурных измерений объекта. В противном случае необходимо вводить $m_в$ – СКП с учетом кривизны стен по высоте, которую можно вычислить по формуле Бесселя, имея необходимый ряд измерений длин стен на разных высотах относительно уровня пола (например, 0 м, 0,50 м, 1,10 м).

5) Форма зданий, помещений зачастую представляет собой правильную геометрическую фигуру. В соответствии с требованиями действующего законодательства площадь объектов недвижимости также вычисляется как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур. Между тем, при проведении натурных измерений мы зачастую сталкиваемся с небольшим неравенством длин стен и пренебрегаем им при представлении формы измеряемого объекта в виде простейшей геометрической фигуры, например, прямоугольника. Как показывает практика, значительное влияние на итоговое значение СКП линейных измерений оказывает именно СКП, вызванное неравенством стен при приведении объекта к правильной фигуре - $m_ф$, величина которой также может быть определена по формуле Бесселя:

$$m_ф = \sqrt{\frac{[v^2]}{n-1}} \qquad (2)$$

Так, при измерении самых длинных противоположных стен в помещении № 4 у кадастрового инженера был получен ряд измерений: 11,23 м; 11,23 м; 11,18 м; 11,18 м. Помещение № 4 мы приводим к форме прямоугольника, пренебрегая незначительными при такой длине стен расхождениями в их величине. Вычислим СКП с учетом неравенства стен при приведении помещения № 4 к правильной фигуре:

a=(11,23+11,23+11,18+11,18)/4=

(11,23+11,18)/2=11,20 м

$v_1 = x_o - l_1$ = 11,20 м – 11,23 м = - 0.03 м

$v_2 = x_o - l_2$ = 11,20 м – 11,23 м = - 0.03 м

$v_3 = x_o - l_3$ = 11,20 м – 11,18 м = 0,02 м

$v_4 = x_o - l_4$ = 11,20 м – 11,18 м = 0,02 м

$$m_ф = m_a = \sqrt{\frac{(-0.03)^2+(-0.03)^2+0.02^2+0.02^2}{3}} = \pm 0.03 \text{ м.}$$

При приведении помещения к форме правильной фигуры можно установить зависимость $m_ф$ от имеющейся величины неравенства стен. Результаты такой зависимости приведены в Таблице 5:

Таблица 5. Зависимость СКП приведения к правильной фигуре от неравенства длины стен

№ п/п	Неравенство противоположных стен	Величина $m_ф$
1	± 0,01 м	± 0,01 м
2	± 0,02 м	
3	± 0,03 м	± 0,02 м
4	± 0,04 м	
5	± 0,05 м	± 0,03 м
6	± 0,06 м	

При проведении кадастровых работ в отношении типовых объектов (например, помещения, здания прямоугольной формы с площадью до 40-50 кв.м с максимальной длиной стен до 10 - 15 м) с измерением длин стен лазерной рулеткой на одной высоте можно принять:

$$m_{\Sigma} = \sqrt{m_{\text{пр}}^2 + m_{\text{г}}^2 + m_{\text{ст}}^2 + m_{\text{фикс}}^2} \leq \pm 0{,}01 \text{ м}$$

Поскольку любые измерения не могут быть лишены ошибок и погрешностей, то при проведении кадастровых работ можно принять минимальное значение $m_s = \pm 0,01$ м. В зависимости от влияния иных факторов на погрешность линейных измерений величина m_s может увеличивать свое значение.

6.14.3. Определение СКП площади здания по СКП площади внутренних помещений и стен

Площадь здания можно вычислить, сложив площадь всех входящих в его состав помещений и площадь, занятую внутренними перегородками и стенами:

$$P=P_1+ P_2+P_3+P_4+ P_5+ P_6+ P_7+ P_8+ P_9+P_{\text{внут_ст}}=$$

$$11{,}2+1{,}9+5{,}3+43{,}7+13{,}9+13{,}6+6{,}2+14{,}1+7{,}9+$$

$$(0{,}40\text{x}11{,}20\text{x}2+0{,}40\text{x}1{,}21+2.90\text{x}0.25\text{x}2+0.30\text{x}4.10+0.10\text{x}11{,}05) =$$

$$117{,}8+ (9{,}0+0{,}5+1{,}4+1{,}2+1{,}1)=131{,}0 \text{ м}^2$$

$$m_p = \sqrt{m_{f1}^2 + m_{f2}^2 + m_{f3}^2 + m_{f4}^2 + m_{f5}^2 + m_{f6}^2 + m_{f7}^2 + m_{f8}^2 + m_{f9}^2 + m_{f\text{внут}_{\text{ст}}}^2} =$$

$$\sqrt{0{,}10^2 + 0{,}02^2 + 0{,}03^2 + 0{,}16^2 + 0{,}11^2 + 0{,}11^2 + 0{,}04^2 + 0{,}07^2 + 0{,}06^2 + 0{,}15^2} = \pm 0{,}31 \text{ м}^2 \approx$$

$$\approx \pm 0{,}3 \text{ м}^2$$

Поскольку не во всех помещениях СКП линейных измерений длин стен *a* и *b* совпадали по величине, то в таких случаях величина СКП площади рассчитывалась по формуле:

$$m_f = \sqrt{a^2 {m_{sb}}^2 + b^2 {m_{sa}}^2}$$

Таблица 6. Подсчет СКП площади

№ помещения	Длина стен, м		СКП линейных измерений, м		СКП площади, m_f, м^2
	a	b	m_{sa}	m_{sb}	
1	3,85	2,90	0,02	0,02	0,10
2	1,21	1,55	0,01	0,01	0,02

3	2,53	2,08	0,01	0,01	0,03
4	11,20	3,90	0,03	0,01	0,16
5	3,40	4,10	0,02	0,02	0,11
6	4,70	2,90	0,02	0,02	0,11
7	2,15	2,90	0,01	0,01	0,04
8	1,20 4,90 1,40	1,90 1,70 2,40	0,01 0,02 0,01	0,01 0,01 0,01	0,07
9	3,42	2,30	0,02	0,01	0,06
Итого по помещениям:					± **0,27**
Перегородки и стены	11,20 3,40 4,90 1,20 0,50 1,21 1,21 2,90 2,90 4,10 1,55 2,08 3,42 2,30	0,40 0,40 0,40 0,40 0,40 0,40 0,40 0,25 0,25 0,30 0,10 0,10 0,10 0,10	0,03 0,02 0,02 0,01 0,01 0,01 0,01 0,02 0,02 0,02 0,01 0,01 0,02 0,01	0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01	0,11 0,04 0,05 0,01 0,01 0,01 0,01 0,03 0,03 0,04 0,01 0,02 0,03 0,02
Итого по стенам и перегородкам:					**0,15**
Итого по зданию:					**± 0,31**

6.14.4. Определение СКП площади здания по СКП внутренних поверхностей наружных стен

Площадь здания – объекта кадастровых работ можно вычислить по формуле площади простейшей геометрической фигуры:

$$P=axb=11{,}20x11{,}70=131{,}0\ м^2$$

$$m_p = \sqrt{a^2 m_{sb}{}^2 + b^2 m_{sa}{}^2} = \sqrt{11{,}20^2x0{,}03^2 + 11{,}70^2x0{,}03^2} = \pm 0{,}49\ м2 \approx \pm 0{,}5\ м^2$$

$$m_{sb} = \sqrt{0{,}02^2 + 0{,}01^2 + 0{,}02^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2} = \pm 0{,}03\ м^2$$

$$m_p = \sqrt{a1^2 m_{sb1}{}^2 + b1^2 m_{sa1}{}^2} = \sqrt{11{,}20^2x0{,}03^2 + 11{,}70^2x0{,}03^2} = \pm 0{,}49\ м^2 \approx \pm 0{,}5\ м^2$$

$$m_{sa1} = \sqrt{0{,}02^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2 + 0{,}02^2} = \pm 0{,}03\ м^2$$

$$m_{sb1} = \sqrt{0{,}02^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2 + 0{,}01^2} = \pm 0{,}03\ м^2$$

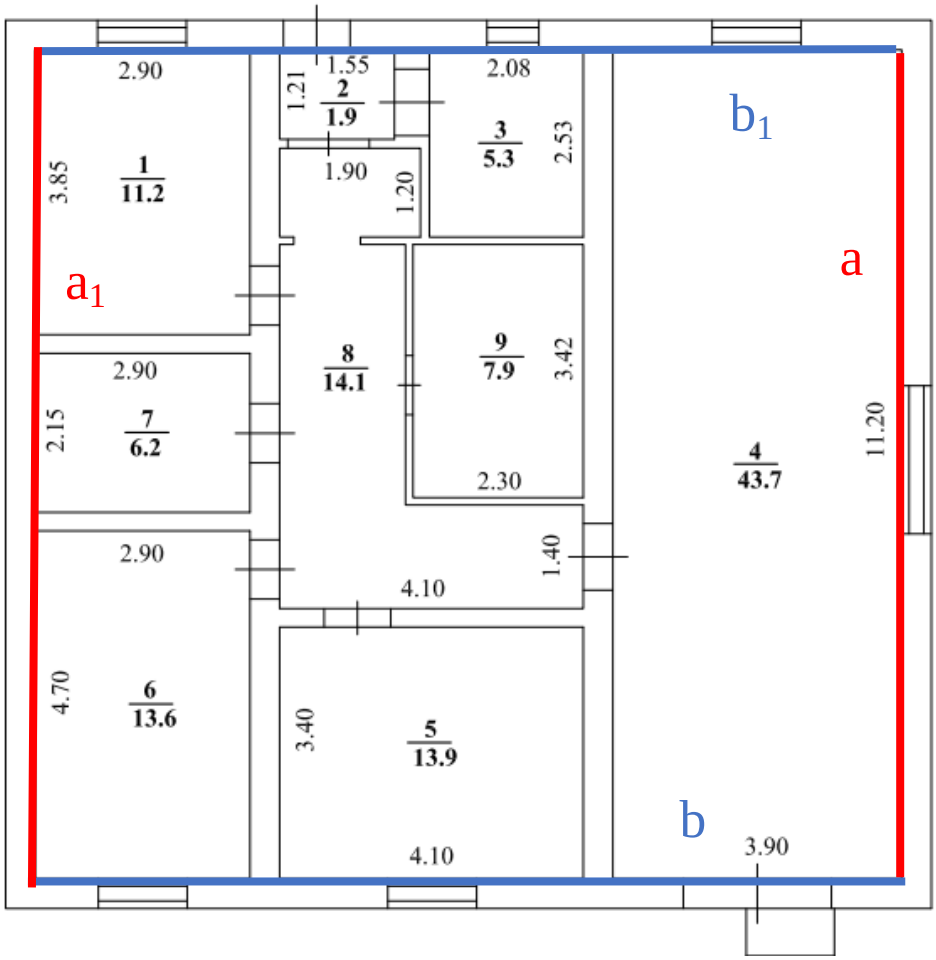


Рис. 16. Линейные измерения для расчета СКП площади здания

6.14.5. Определение СКП площади здания по СКП внешнего контура здания и СКП наружных стен

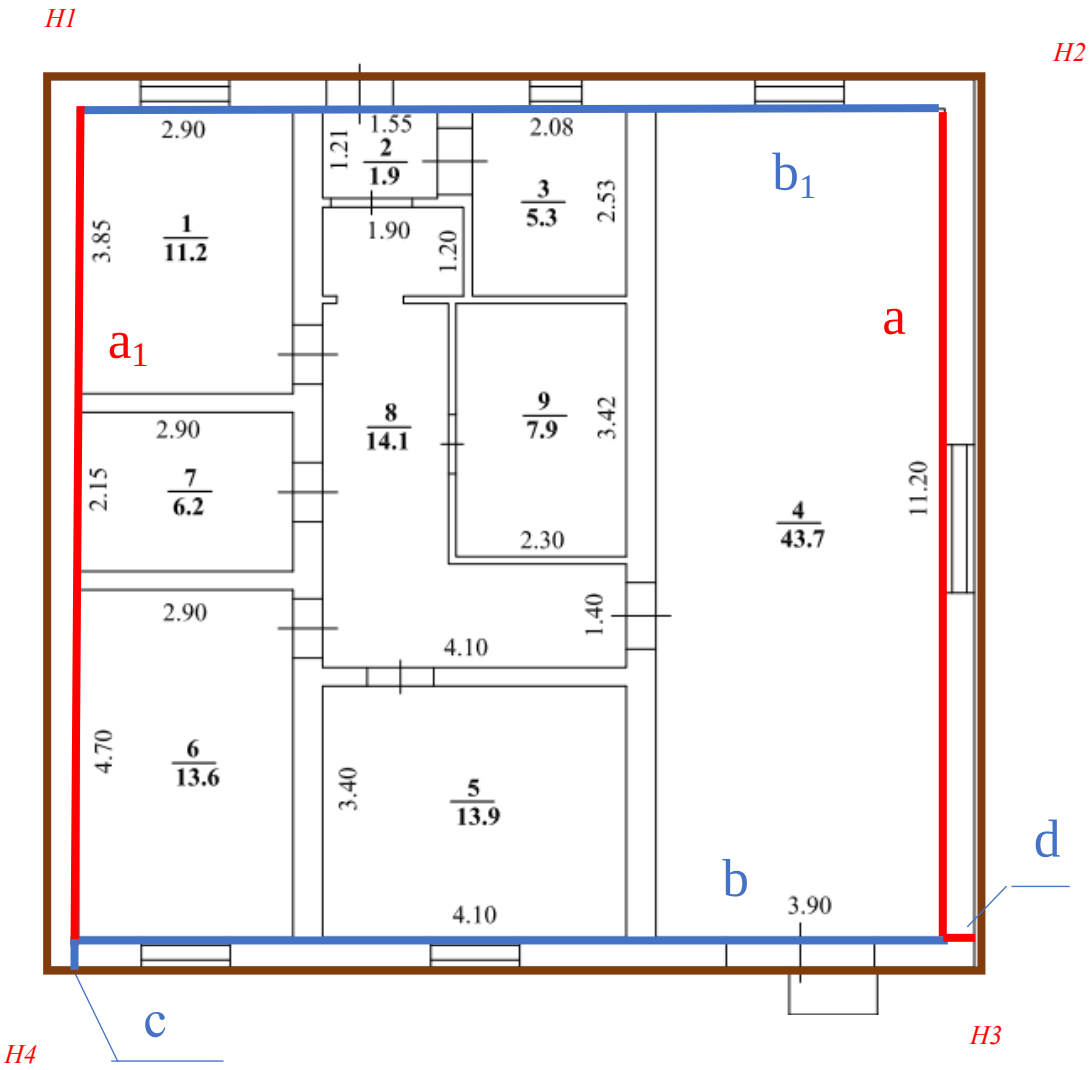


Рис. 17. Линейные измерения для расчета СКП площади здания

Характерные точки контура здания имеют следующие координаты[3]:

Таблица 7. Координаты контура здания

Номера характерных точек контура	Координаты, м	
	X	У
н1	383,18	699,31
н2	379,92	710,86

[3] В целях отсутствия возможности идентификации уникальных характеристик объекта недвижимости в МСК первые четыре цифры координат исключены. Данное обстоятельство не оказывает влияния на подсчет площади и ее СКП.

н3	367,88	707,50
н4	371,14	695,94

Согласно пункту 10.2 приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Таким образом, площадь здания можно вычислить по следующей формуле:

$$P=P_{внеш} – P_{нар_ст} =150,1 -19,0=131,1 \text{ м}^2$$

где $P_{внеш}$ – площадь внешнего контура здания,

$P_{нар_ст}$ – площадь, занятая наружными стенами здания.

$P_{внеш}$ =150,1 м^2 площадь внешнего контура здания получена из значений координат характерных точек здания.

$P_{нар_ст}$ = 2(bxc)+2(axd)+4x0.40x0.40=

=2(11,70x0,40)+2(11,20x0,40)+0,64=18,96 ≈19,0 м^2

Тогда общая СКП определения площади в данном случае можно выразить посредством следующей формулы:

$$m_p = \sqrt{m_{f\text{внеш}}^2 + m_{f\text{нар_ст}}^2} = \sqrt{0,36^2 + 0,23^2} = \pm 0,43 \text{ м}^2 \approx \pm 0,4 \text{ м}^2$$

$m_{f\text{внеш}}$ – СКП площади внешнего контура здания можно получить из формул проф. Маслова:

$$m_p = 0.35 m_t \sqrt{\sum_{k=1}^{n} ((y_{i+1} - y_{i-1})^2 + (x_{i+1} - x_{i-1})^2)} \qquad (3)$$

где x_i, y_i – координаты характерных точек контура здания;

m_t – СКП положения характерных точек контура здания;

n – число характерных точек контура здания.

$$m_{f\text{внеш}} = 0{,}35\text{x}0{,}03\text{x}\sqrt{\begin{matrix}(710{,}86-695{,}94)^2+(379{,}92-371{,}14)^2+\\(707{,}50-699{,}31)^2+(367{,}88-383{,}18)^2+\\(695{,}94-710{,}86)^2+(371{,}14-379{,}92)^2+\\(699{,}31-707{,}50)^2+(383{,}18-367{,}88)^2\end{matrix}} =$$

$$= 0{,}35\text{x}0{,}03\text{x}\sqrt{\begin{matrix}222{,}6064+77{,}0884+\\67{,}0761+234{,}09+\\222{,}6064+77{,}0884+\\67{,}0761+234{,}09\end{matrix}} = 0{,}35\text{x}0{,}03\text{x}34{,}67 = \pm 0{,}36\ \text{м}^2$$

$$m_{f\text{внеш}} = m_t\sqrt{P} = 0{,}03\text{x}\sqrt{150{,}1} = \pm 0{,}37\ \text{м}^2 \quad (4)$$

$$m_{f\text{нар}_{\text{ст}}} = \sqrt{\begin{matrix}2(a^2m_{sd}{}^2+d^2m_{sa}{}^2)+2(b^2m_{sc}{}^2+c^2m_{sb}{}^2)+4(c^2m_{sd}{}^2+d^2m_{sc}{}^2) =\\2(11{,}20^2\text{x}0{,}01^2+0{,}40^2\text{x}0{,}03^2)+2(11{,}70^2\text{x}0{,}01^2+0{,}40^2\text{x}0{,}03^2)+2(0{,}40^2\text{x}0{,}01^2+0{,}40^2\text{x}0{,}01^2) =\\2\text{x}(0{,}012688+0{,}013833+0{,}000032)\end{matrix}}$$

$$= \pm 0{,}23\ \text{м}^2$$

Пренебрегая бесконечно малыми погрешностями, данные вычисления можно привести в упрощенном виде:

$$m_{f\text{нар_ст}} = \sqrt{2\text{x}(0{,}11^2+0{,}12^2)} = \pm 0{,}23\ \text{м}^2$$

Существует множество других способов определения СКП площади (например, определение СКП при уравнивании площадей в условиях наличия дополнительных измерений (например, диагоналей в прямоугольнике), определение СКП с помощью матриц измеренных величин и т.д.).

Величина СКП определения площади зависит от методики ее определения, применяемых приборов и формул при вычислениях.

6.14.6. Пример текста в разделе «Заключения кадастрового инженера»

При необходимости формулы СКП определения площади с подставленными в них значениями и результатом вычисления можно приводить в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера».

В зависимости от используемой кадастровым инженером методики определения площади здания в разделе «Заключение кадастрового инженера» также может быть приведена следующая информация об определении СКП площади.

ВАРИАНТ 1.

Внутренние обмеры здания проведены на высоте h=1.10 м от уровня пола. В здании завершены строительные работы. Отделочные работы отсутствуют. Площадь здания получена путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур, поэтому СКП определения площади здания вычислена по формуле:

$$m_p = \sqrt{m_{f1}^2 + m_{f2}^2 + m_{f3}^2 + m_{f4}^2 + m_{f5}^2 + m_{f6}^2 + m_{f7}^2 + m_{f8}^2 + m_{f9}^2 + m_{f\text{внут_ст}}^2} =$$

$$\sqrt{0{,}10^2 + 0{,}02^2 + 0{,}03^2 + 0{,}16^2 + 0{,}11^2 + 0{,}11^2 + 0{,}04^2 + 0{,}07^2 + 0{,}06^2 + 0{,}15^2} = \pm 0{,}3 \text{ м}^2$$

Дополнительно могут быть приведены расчеты СКП каждого помещения:

Таблица 8. Вариант обоснования подсчета площади здания

№ помещения	Длина стен,м		СКП линейных измерений, м		СКП площади, m_f, м^2
	a	b	m_{sa}	m_{sb}	
1	3,85	2,90	0,02	0,02	0,10
2	1,21	1,55	0,01	0,01	0,02
3	2,53	2,08	0,01	0,01	0,03
4	11,20	3,90	0,03	0,01	0,16
5	3,40	4,10	0,02	0,02	0,11
6	4,70	2,90	0,02	0,02	0,11
7	2,15	2,90	0,01	0,01	0,04
8	1,20 4,90 1,40	1,90 1,70 2,40	0,01 0,02 0,01	0,01 0,01 0,01	0,07
9	3,42	2,30	0,02	0,01	0,06
Итого по помещениям:					**± 0,27**

Перегородки и стены	11,20 3,40 4,90 1,20 0,50 1,21 1,21 2,90 2,90 4,10 1,55 2,08 3,42 2,30	0,40 0,40 0,40 0,40 0,40 0,40 0,40 0,25 0,25 0,30 0,10 0,10 0,10 0,10	0,03 0,02 0,02 0,01 0,01 0,01 0,01 0,02 0,02 0,02 0,01 0,01 0,02 0,01	0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01 0,01	0,11 0,04 0,05 0,01 0,01 0,01 0,01 0,03 0,03 0,04 0,01 0,02 0,03 0,02
Итого по стенам и перегородкам:					**0,15**
Итого по зданию:					**± 0,31**

Вместо табличной формы расчет СКП каждого помещения может быть представлен в виде перечня расчетных формул с подставленными в них значениями.

ВАРИАНТ 2.

Внутренние обмеры здания проведены на высоте h=1,10 м от уровня пола. В здании завершены строительные работы. Отделочные работы отсутствуют. Поскольку здание имеет форму прямоугольника, СКП определения площади рассчитана по следующей формуле:

$$m_p = \sqrt{a^2 m_{sb}{}^2 + b^2 m_{sa}{}^2} = \sqrt{11{,}20^2 \text{x} 0{,}03^2 + 11{,}70^2 \text{x} 0{,}03^2} = \pm 0{,}5 \text{ м}^2$$

ВАРИАНТ 3.

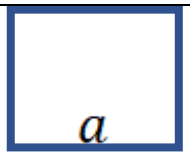
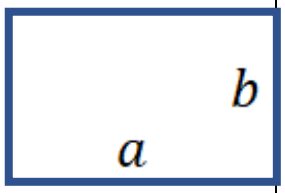
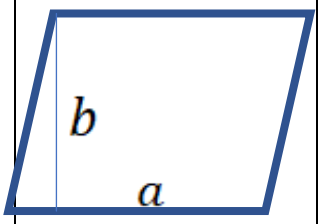
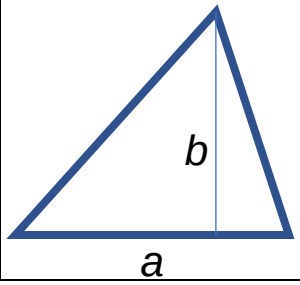
Внутренние обмеры здания проведены на высоте h=1,10 м от уровня пола. В здании завершены строительные работы. Отделочные работы отсутствуют. СКП определения площади рассчитана по следующей формуле:

$$m_p = \sqrt{m_{f\text{внеш}}^2 + m_{f\text{нар_ст}}^2} = \sqrt{0{,}36^2 + 0{,}23^2} = \pm 0{,}4 \text{ м}^2$$

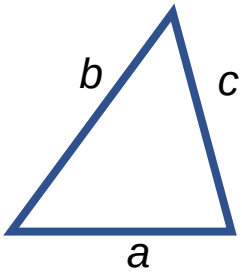
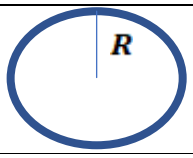
$$m_{f\text{внеш}} = m_t\sqrt{P} = 0{,}03\text{x}\sqrt{150{,}1} = \pm 0{,}37 \text{ м}^2$$

$$m_{f\text{нар_ст}}\sqrt{2\text{x}(0{,}11^2 + 0{,}12^2)} = \pm 0{,}23 \text{ м}^2$$

Таблица 9. Формулы расчета СКП площади для разных геометрических фигур[4]

Фигура	Чертеж	Формула для подсчета площади фигуры	Формула определения СКП площади фигуры
Квадрат		$P=a^2$	$m_p = m_a\sqrt{2P} = m_a\sqrt{2a^2} = am_a\sqrt{2}$
Прямоугольник		$P=ab$	$m_p = \sqrt{a^2 m_b{}^2 + b^2 m_a{}^2}$ Если $m_a = m_b = m_s$, т.е. когда все стороны измерены с одинаковой точностью: $m_p = m_s\sqrt{a^2 + b^2}$
Параллелограмм			
Треугольник		$P=\frac{1}{2}ab$	$m_p = \frac{\sqrt{a^2 m_b{}^2 + b^2 m_a{}^2}}{2}$

[4]Данный перечень формул не является исчерпывающим. Для ряда фигур могут быть выведены и иные формулы расчета СКП площади.

		**Формула Герона:** $P=\sqrt{q(q-a)(q-b)(q-c)}$ $q=\frac{a+b+c}{2}$	$m_p == \frac{1}{4P}\sqrt{\begin{matrix}(A-B+C+D)^2 m_a^2 + \\ (A+B-C+D)^2 m_b^2 + \\ (A+B+C-D)^2 m_c^2\end{matrix}}$ *где A=(q-a)(q-b)(q-c);* *B=q(q-b)(q-c);* *C=q(q-a)(q-c);* *D=q(q-a)(q-b).*
Круг		$S=\pi R^2$	$m_s = m_R\sqrt{(2\pi R)^2} = 2\pi m_R R$

6.15. Контур здания и его отображение в разделе «Чертеж»

6.15.1. Контур здания является характеристикой, отражающей местоположение здания в границах земельного участка в виде координат характерных точек такого контура.

6.15.2. Контур здания представляет собой замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ строительных конструкций такого здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

6.15.3. К строительным конструкциям относятся части здания, выполняющие определенные функции несущих или ограждающих конструкций, или являющиеся декоративным элементом.

6.15.4. В зависимости от расположения строительных конструкций здания по отношению к уровню поверхности земли проекции таких конструкций включаются в контуры соответствующего типа (Таблица 10):

1) контур наземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость строительных конструкций объекта недвижимости, расположенных на уровне поверхности земли;

2) контур надземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость строительных конструкций объекта недвижимости, расположенных выше уровня поверхности земли;

3) контур подземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость строительных конструкций объекта недвижимости, расположенных ниже уровня поверхности земли.

6.15.5. Наземный контур здания может быть меньше его подземного контура в случаях, когда подземные этажи здания и соответственно конструкции фундамента здания выходят за пределы контура наземных конструктивных элементов здания (стен, колонн). Кроме того, в подземный и наземный контур включаются наружные спуски в подземные этажи, приямки.

В наземный контур здания входит проекция наземных строительных конструкций здания: наружные стены, колонны, террасы, капитальные крыльца, наружные входы в подземные этажи, приямки.

В надземный контур здания включаются строительные конструкции, выходящие за границы его наземного контура: проекции консольных элементов (конструктивных элементов консольных этажей), ограждающих конструкций балконов и лоджий, свесов крыши в случае, указанном в пункте 6.15.6 настоящего Стандарта, (в том числе при наличии мансардного этажа) (рис. 18).

Рис. 18. Отображение контура двухэтажного жилого здания в техническом плане

Таблица 10. Строительные конструкции и их включение в контур здания (в зависимости от расположения относительно поверхности земли)

№ п/п	Строительные конструкции здания	Типы контуров здания		
		подземный	наземный	надземный
1.	фундамент	✓	✓	
2.	внешние стены	✓	✓	✓
3.	крыша, свес крыши, навес			✓ могут включаться в контур здания

				при наличии условий, указанных в пункте 6.15.6 Стандарта
4.	колонны	✓	✓	✓
5.	балкон		✓ могут встречаться балконы, строительные конструкции которого расположены на земле	✓
6.	лоджия		✓ могут встречаться лоджии, строительные конструкции которого расположены на земле	✓
7.	терраса		✓	✓
8.	крыльцо		✓ включается в контур, если является частью здания, обладает признаками капитальности, имеет признаки ограждающих конструкций (рис.19а,19б)	
9.	пандус		✓ (кроме пандуса	

			бордюрного и инвентарного)	
10.	приямок	✓ (в случае, если является строительной конструкцией здания)		
11.	отмостки		не включаются в контур, поскольку являются элементами благоустройства, а не строитель-ными конструкциями здания **[СП 82.1330.2016, пункты 6, 26]**	
12.	внешние входы в подземный этаж	✓	✓	

Рис. 19а. Крыльцо, включаемое в контур здания

Рис. 19б. Крыльцо, не включаемое в контур здания

6.15.6. Крыша здания может иметь карнизный свес - выступ крыши от стены, защищающий ее от стекающей дождевой или талой воды **[СП**

17.13330.2017, пункт 3.1.11], который у жилых зданий по своим размерам может являться одновременно навесом над террасой или парковочным местом. В данном случае отображение контура крыши (кровли) с выступающим карнизным свесом необходимо включать в надземный контур (рис.20а, 20б). **[21]**

Рис. 20а. Крыша, не включаемая в контур здания

Рис. 20б. Крыша, включаемая в контур здания

Пристроенные к дому навесы, не имеющие общей крыши со зданием, в контур здания не включаются, поскольку не являются его строительной конструкцией (рис. 21).

Рис. 21. Навесы, не включаемые в контур здания

Для садовых и жилых домов, расположенных в границах СНТ, проекция свеса крыши включается в контур, если она выступает от плоскости стены более чем на 0,50 м. **[СП 53.13330.2019 пункт 6.7]**

Для жилых домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства, проекция свеса крыши может определяться по аналогичному подходу и включаться в контур, если она выступает от плоскости стены более чем на 1 м.

В случаях, не описанных в настоящем пункте Стандарта, кадастровый инженер самостоятельно в зависимости от конструкции крыши, его свеса и навеса с учетом результатов визуального осмотра принимает решение о необходимости их включения в контур здания.

6.15.7. Каждый тип контура координируется отдельно, описывается отдельно в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» и отображается в разделе «Чертеж» технического плана определенным условным знаком.

6.15.8. При определении контура здания в его контур включаются проекции всех строительных конструкций, в том числе выступающих за поверхность наружных стен, предусмотренных проектной документацией.

В случае, если для строительства или реконструкции здания разработка проектной документации не предусмотрена, детализация контура здания определяется кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных и архитектурных решений конкретного здания с учетом результатов визуального осмотра такого объекта недвижимости.

6.15.9. В случае, если здание имеет наземные, надземные и (или) подземные строительные конструкции, контур такого здания на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешней (наружной) поверхности наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), балконов и тому подобное) такого здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне его примыкания к поверхности земли.

6.15.10. Контур здания, имеющего как надземные, так и подземные конструктивные элементы, образуется совокупностью как минимум трех контуров (по одному для каждого типа), образованных проекциями наиболее выступающих наземных, надземных и подземных конструктивных элементов.

6.15.11. В случае совпадения проекций наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций допускается указывать в техническом плане список координат одного контура, образованного проекцией внешней (наружной) поверхности наземных строительных конструкций.

6.15.12. Если здание имеет части с различным количеством надземных или подземных этажей, с башнями, пирамидами или иными подобными частями, в зависимости от объемно-планировочных решений в контур такого здания включаются несколько надземных или подземных контуров, соответствующих частям здания с различным количеством этажей, или контуры, описывающие проекцию строительных конструкций башен, пирамид или, наоборот, подвалов.

6.15.13. Исходя из требований пп. 6.15.4 и 6.15.12 настоящего Стандарта, отсутствует необходимость координирования всех этажей в пределах контура одного типа, если их проекции не совпадают между собой.

6.15.14. В контур здания включаются пристроенные (встроенные) помещения (гаражи, помещения для скота, сеновалы и т.п.). В случае, если пристроенные помещения являются автономными (имеют собственные строительные конструкции) и не имеют внутреннего сообщения с жилым зданием (двери), то такие помещения в контур жилого здания не включаются.

7. Графическое описание жилого здания

7.1. Линейные измерения в здании и составление абриса

7.1.1. При обследовании здания кадастровым инженером проводятся натурные измерения, которые фиксируются в абрисе. Он может быть изготовлен на поэтажном плане из проектной документации, технического паспорта (дополнен необходимыми измерениями, отсутствующими в проектной документации или техническом паспорте) либо изготовлен кадастровым инженером самостоятельно.

7.1.2. Абрис представляет собой внемасштабный, но с соблюдением пропорций чертеж здания с обозначением данных, в том числе результатов линейных измерений, необходимых для последующего оформления разделов «Плана здания» или «Плана этажа».

7.1.3. Абрис составляется непосредственно в момент проведения линейных измерений с помощью автоматизированных средств или вручную.

7.1.4. Абрис является рабочим документом кадастрового инженера и в состав технического плана не включается.

Включение абриса в состав технического плана допускается осуществлять в случаях, необходимых для дополнительного обоснования результатов кадастровых работ (например, при исправлении реестровых ошибок).

7.1.5. Абрис здания в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, на которых отражены:

1) контуры наружных капитальных стен здания;

2) контуры стен пристроек, крылец, ступеней;

3) оконные и дверные проемы по всему наружному периметру стен, окна и двери внутри здания;

4) стены и перегородки, в том числе внутренние;

5) лестницы, балконы, лоджии;

6) веранды, террасы;

7) тамбур;

8) внутренние выступы стен, арки;

9) приямки и другие строительные конструкции здания, которые необходимы для отображения на поэтажном плане здания в техническом плане;

10) результаты линейных измерений.

7.1.6. Записи результатов измерений строительных конструкций и вспомогательных промеров должны быть в абрисе записаны аккуратно, однозначно должно определяться, к чему они относятся. Данных обмеров должно быть достаточно для вычерчивания планов этажей и подсчета площади здания. В необходимых местах могут быть отражены контрольные промеры.

7.1.7. Абрис оформляется необходимыми пояснительными надписями (наименование объекта, его адрес и назначение, даты начала и окончания полевых работ, исполнитель и т.д.).

7.1.8. В случае, если при выполнения камеральных работ поэтажный план здания невозможно ориентировать относительно его контура (например, контур здания прямоугольной, квадратной формы без выступов), то в указанных случаях сторона главного фасада или южная сторона здания (с указанием сторон света) в абрисе располагается внизу.

7.1.9. В абрисе указываются все строительные конструкции здания в плане и по мере измерения проставляются их размеры. Измерения рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ.

7.1.10. Рекомендуется придерживаться определенной последовательности составления абриса и измерений здания.

В зависимости от задания на выполнение кадастровых работ и результатов измерений контура здания в рамках составления абриса могут проводиться следующие виды работ:

- обмер периметра здания с привязкой оконных и дверных проемов (например, при высоком уровне внутренней отделки);

- внутренний обмер помещений;

- взятие при необходимости высот (например, для определения типов этажей – цокольный, мансардный и т.д.), диагоналей.

При реконструкции здания полевые работы сводятся к сравнению существующей документации на реконструкцию здания с фактическим его состоянием, расположением элементов, зарисовке в абрисе выявленных планировочных измерений, производству необходимых измерений.

Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол здания. Измерения производятся с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, длина стены определяется путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

Расстояния, применяемые для определения в последующем площади здания, измеряются внутри здания на высоте от нуля до 1,10 м от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени крыльца и т.п. вносятся в абрис и измеряются.

В зданиях непрямоугольной формы целесообразно брать диагонали во всех угловых помещениях первого этажа и в остальных помещениях в зависимости от конфигурации здания в количестве, достаточном для правильной накладки поэтажного плана. Если представляется возможным, диагонали и засечки берутся снаружи зданий.

При съемке зданий необходимо знать толщину всех стен и перегородок. Толщина стен и перегородок в зданиях, не имеющих проемов, определяется по наружным и внутренним измерениям между осями смежных проемов (чаще всего оконных).

Колонны измеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности и в абрисе указываются их диаметры.

Измерения помещений производятся с точностью 1 см по всему периметру стен на высоте с одновременным измерением дверей, выступов и других элементов, с соблюдением следующих обязательных правил:

- дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);

- при измерении лестничных клеток кроме самого помещения измеряются площадки и в абрисе указывается количество ступенек и направление подъема маршей;

- перегородки не до потолка учитываются и измеряются в случае, если конструкция перегородки присутствует на высоте проведения кадастровым инженером линейных измерений (например, высота перегородки 1 м, а измерения кадастровый инженер проводит на уровне пола). В данном случае важно фиксировать в разделе «Заключение кадастрового инженера» высоту, на которой выполнялись линейные измерения.

Обозначенная на полу разметкой перегородка, отсутствующая на момент выполнения кадастровых работ и планируемая к возведению при проведении ремонтных работ, не измеряется и в абрисе не отображается.

Все выступы стен и перегородок, ниши и т.п. размером более 3 см подлежат занесению в абрис и измерению.

Высота помещений показывается на абрисе в тех помещениях, где были взяты эти замеры (например, на мансардном, подвальном этаже и т.д.).

7.1.11. Абрис не составляется в случае:

1) проведения кадастровых работ исключительно в целях уточнения местоположения границ контура здания (при необходимости в данном случае абрис может быть представлен чертежом с минимальным количеством линейных измерений, выполненных по внешнему контуру здания в целях наличия дополнительных измерений для оформления чертежа здания);

2) наличия проектной документации, содержащей поэтажный план здания или технического паспорта, сведения которых соответствуют фактическому состоянию здания.

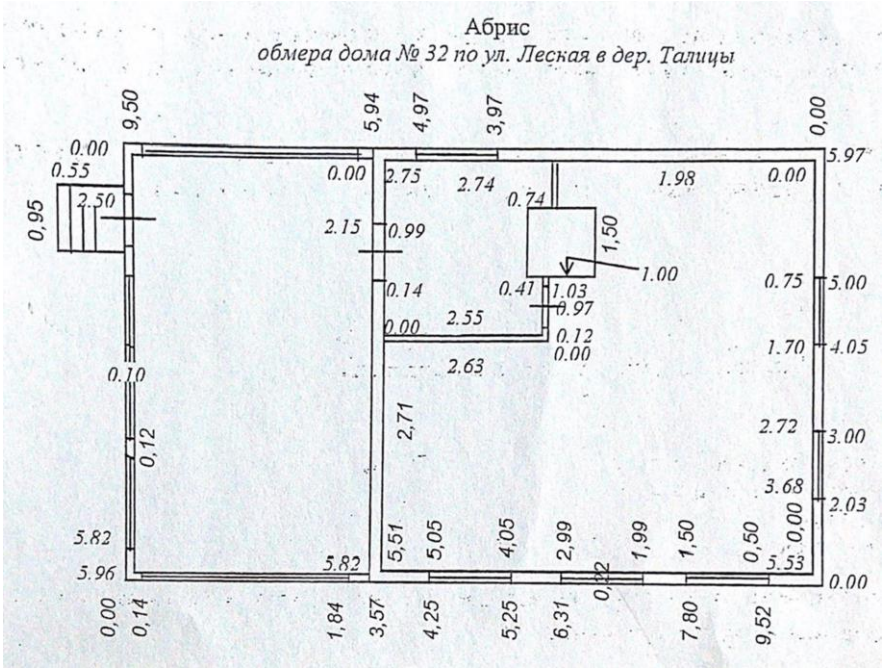


Рис. 22. Пример абриса жилого дома, оформленного посредством автоматизированных средств

7.2. Составление раздела «План этажа (План здания)»

7.2.1. В технический план жилого здания включаются планы всех этажей либо план здания (далее – План этажа (План здания)), за исключением случаев, установленных частями 9.1 и 14 статьи 24 218-ФЗ.

7.2.2. Поэтажные планы здания, являющиеся частью проектной документации, включаются в технический план в качестве раздела «План этажа (План здания)» если содержание таких поэтажных планов в части характеристик расположенных на соответствующем этаже помещений (линейных измерений, площади, конфигурации помещений) соответствуют фактическим характеристикам таких помещений. **[13, пункт 66]**

7.2.3. Кадастровым инженером по результатам выполненных им измерений и абриса самостоятельно изготавливается План этажа (План здания) и включается в технический план в виде соответствующего раздела технического плана в следующих случаях:

1) если поэтажные планы, являющиеся частью проектной документации, не содержат необходимые для оформления поэтажных планов обозначения и сведения;

2) указанные в поэтажных планах параметры, в том числе линейные размеры, не соответствуют фактическим характеристикам помещений;

3) изменения проектной документации не отражены в поэтажных планах;

4) при отсутствии поэтажных планов.

7.2.4. Камеральные работы по составлению Планов этажа (Планов здания) как обязательных разделов технического плана включают в себя:

1) непосредственно подготовку Планов этажа (Планов здания) по установленному образцу;

2) проставление линейных размеров, нумерации;

3) подсчет внутренних площадей (при необходимости);

4) проставление на плане нумерации помещений (при необходимости).

7.2.5. Камеральные работы при работе с жилым зданием после его реконструкции включают:

1) вычерчивание Планов этажа (Планов здания) с учетом всех выявленных изменений;

2) определение площади здания с учетом изменившихся и вновь образованных помещений.

7.2.6. План этажа (План здания) размещается симметрично краям листа. Сторона главного фасада в плане должна располагаться параллельно нижнему краю листа. В случае, если невозможно определить главный фасад, параллельно нижнему краю листа располагается южная сторона здания.

7.2.7. План этажа (План здания) вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200 в условных знаках, принятых для кадастровых работ.

7.2.8. Оформление Плана этажа (Плана здания) производится с точностью до 0,5 мм с применением средств компьютерной графики.

7.2.9. На Плане этажа (Плане здания) отображаются в масштабе:

- стены (перегородки), в том числе внутренние;
- местоположение помещений;
- пристройки;
- крыльцо;
- лестницы и ступени;
- оконные и дверные проемы;
- окна и двери;
- балконы, лоджии;
- внутренние выступы стен и перегородок;
- ниши в стенах, если они присутствуют на высоте проводимых кадастровым инженером измерений и глубина их более 5 см;
- арки и отдельно расположенные столбы и колонны;

- приямки, лазы подвалов и цокольных этажей;

- необходимые условные обозначения.

7.2.10. Последовательность составления Плана этажа (Плана здания).

План этажа (План здания) оформляется после проверки суммы измерений, выполненных снаружи здания, и суммы измерений, выполненных внутри здания по той же стороне (с учетом толщины стен и внутренних перегородок).

Составление Плана этажа (Плана здания) начинается с вычерчивания плана первого этажа. Первоначально по данным натурных измерений вычерчивается наружный, затем с учетом толщины стен – внутренний контур здания. Далее строятся внутренние стены, перегородки, проемы, лестницы с учетом увязки на соответствующих местах и в точном соответствии с принятыми условными знаками.

Допустимая невязка между наружными и внутренними измерениями при вычерчивании плана распределяется пропорционально на все комнаты, т.е. на расстояние между стенами и перегородками в комнатах.

После вычерчивания первого этажа производится вычерчивание остальных этажей в соответствии с расположением капитальных стен на плане первого этажа, считающегося контрольным.

Планы подвалов под небольшой по площади частью здания можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на плане против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым они непосредственно находятся. При этом необходимо показать ближайшие капитальные стены для того, чтобы читающему план легко было ориентироваться.

Лестницы показываются соответствующим условным знаком.

Проемы, ниши, стенные шкафы как по своему размеру, так и в отношении расположения наносятся на План этажа (План здания) в масштабе.

Веранды, галереи, тамбуры, сени измеряются внутри и вычерчиваются на Плане этажа (Плане здания).

По центру Плана этажа сверху на листе указывается тип этажа (при наличии такой информации) или номер этажа (например, цокольный этаж, 1-й этаж).

На Плане этажа (Плане здания) параллельно направлению соответствующих стен и перегородок отображаются соответствующие линейные размеры.

На Плане этажа проставляются следующие размеры в метрах с двумя десятичными знаками: на планах всех этажей, подвалов, мансард - размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы - размеры по всему внутреннему периметру стен.

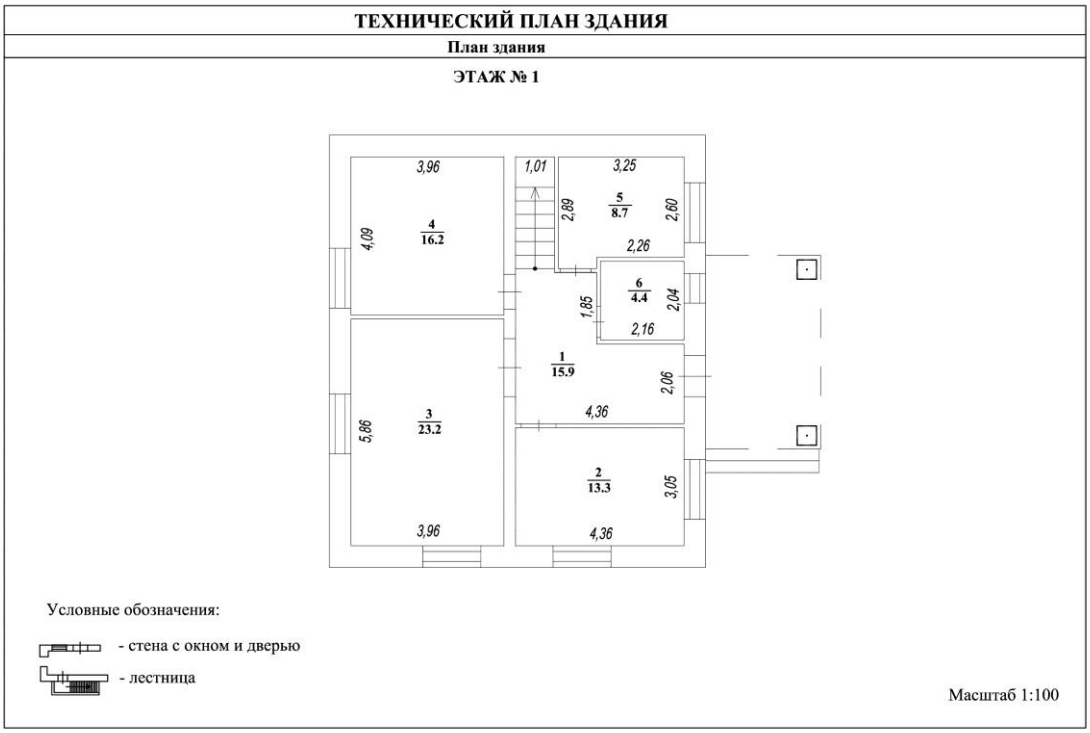
Примечание: размеры ниш, арок, колонн, выступов, дверей, окон, приямки, прочие наружные строительные конструкции здания, не включаемые в площадь здания, и т.д., а также другие измерения: диагонали, засечки и т.п., на Плане этажа (Плане здания) не проставляются.

Обозначения помещений на этаже или в здании, надписи, за исключением линейных измерений, на Плане этажа (Плане здания) отображаются параллельно нижнему краю листа.

При необходимости на Плане этажа (Плане здания) могут быть указаны номера помещений и их площади (рис.22).

Отображение санитарно-технического оборудования и печей на Плане этажа (Плане здания) не требуется.

7.2.11. При наличии в жилом здании антресоли, эксплуатируемой кровли, такие уровни в здании не отображаются на отдельном Плане этажа. При этом, в случае необходимости, план антресоли может быть отображен на Плане этажа, на уровне которого она находятся. План эксплуатируемой кровли может быть отображен на Плане этажа верхнего этажа. **[29; 30]**



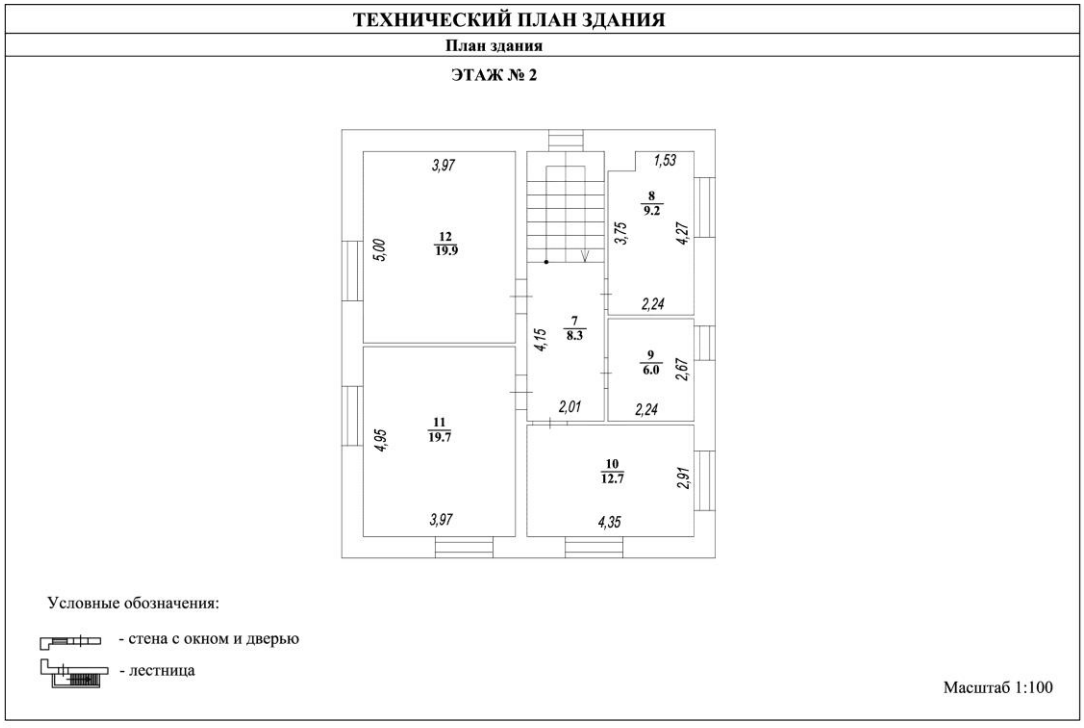


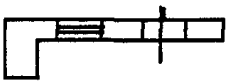
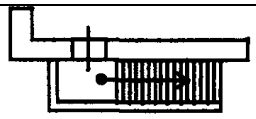
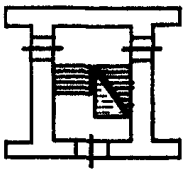
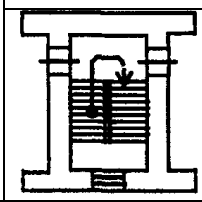
Рис. 23. Примеры оформления Плана этажа жилого здания в техническом плане

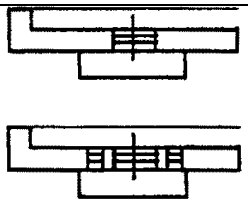
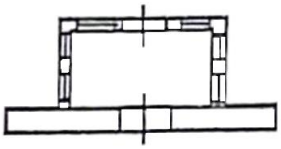
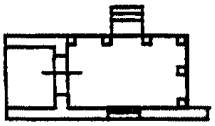
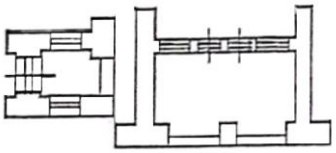
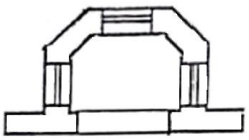
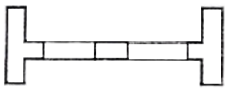
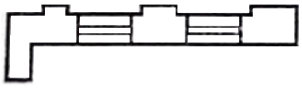
7.3. Условные знаки раздела «План этажа (План здания)»

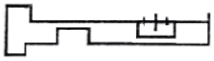
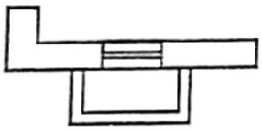
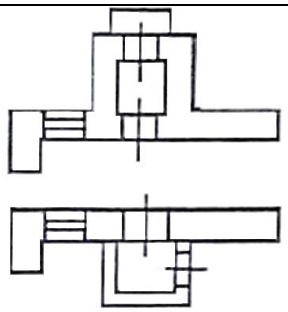
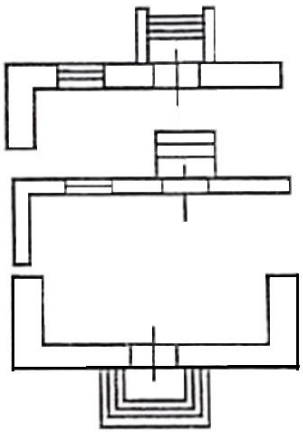
Для оформления Плана этажа (Плана здания) применяются специальные условные знаки, установленные требованиями к подготовке технических планов. Для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных условных знаков при условии отражения информации о них в условных обозначениях Плана этажа (Плана здания) (Таблица 11).

Если примененные в Плане этажа (Плане здания), являющиеся частью проектной документации, условные знаки не соответствуют специальным условным знакам, применяемым при подготовке технических планов, данное обстоятельство не является нарушением установленных требований.

Таблица 11. Условные знаки раздела «План этажа (План здания)»

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
	Условные знаки, предусмотренные Приказом П/0082		
1.	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
2.	Лестница Наружная открытая лестница в подвал Лестничная клетка с двухмаршевой лестницей: - в плане 1 этажа - в плане 2 этажа	  	

3.	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
4.	Веранда		
5.	Терраса		
6.	Перегородка		
Дополнительные условные знаки, которые могут использоваться при подготовке поэтажных планов в техническом плане			
7.	Лоджии		
8.	Эркер		
9.	Арка в стене		
10.	Стена с пилястрами		

11.	Ниша и шкаф в стене		
12.	Приямок		
13.	Внутренний тамбур Наружный тамбур		
14.	Кирпичное крыльцо со ступенями Деревянное крыльцо со ступенями Крыльцо со ступенями на 3 стороны		

7.4. Контроль графического описания здания

7.4.1. Проверка выполненных работ графического описания жилого здания осуществляется кадастровым инженером. При этом проверяется следующее:

1) точность наружных измерений и данных отсчетов по проемам (окон и дверей);

2) правильность линейных размеров внутри помещений, правильность сквозных измерений, толщины стен и перегородок;

3) полнота (достаточность) вспомогательных размеров (диагоналей) в помещениях со сложной конфигурацией;

4) правильность нумерации помещений;

5) оформление абрисов (наличие подписи, даты производства работ и др.).

7.4.2. При контроле Плана этажа (Плана здания) выполняются следующие действия:

1) сопоставление Плана этажа (Плана здания) с абрисом;

2) сопоставление плана первого этажа (контрольного) с планами расположения капитальных стен (наружных и внутренних), оконных проемов, лестниц;

3) проверка масштаба Плана этажа (Плана здания);

4) проверка Плана этажа (Плана здания) после вычерчивания размеров, соответствия плана принятым условным обозначениям.

7.4.3. При контроле вычислительных работ проверяются:

1) правильность формул, подсчетов и др.;

2) правильность выполнения подсчетов и итогов по зданию в целом;

3) правильность указания площади каждой комнаты на поэтажном плане.

Незначительные ошибки и отклонения исправляются кадастровым инженером. Документы с грубыми ошибками могут требовать повторных натурных измерений, пересчетов и иных действий по исправлению ошибок.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(справочное)
ИНФОРМАЦИЯ О ПЕРЕГОРОДКАХ В СНиП

Информация о присутствующих в жилом здании стенах и перегородках указывается в графической части технического плана – разделе «План этажа (Плана здания)» на основании данных проектной документации или технического паспорта здания.

Из проектной документации не всегда очевидно следует, какие стены являются перегородками, зачастую отсутствует четкое разделение между стенами и перегородками, в примененных формулировках присутствует неоднозначность либо вообще отсутствует информация о наличии перегородок (использованы только понятия «наружные стены» и «внутренние стены»).

При отсутствии таких документов информация о перегородках в жилом здании указывается в Плане этажа (Плане здания) в случае, если:

1) кадастровым инженером при обмере жилого здания визуально установлено наличие перегородок (например, измерения проводились до отделочных работ, перегородка идентифицирована по толщине стены и т.д.);

2) полученные характеристики стены в результате обследования кадастровым инженером соответствуют характеристикам перегородок в СНиП.

При этом следует иметь в виду, что в СНиП отсутствует единое однозначное понятие «перегородка» либо в ряде случаях указано, что перегородка – это разновидность стен.

Согласно «Межгосударственному стандарту. Система проектной документации для строительства. Условные графические изображения элементов зданий. ГОСТ 21.201-2011» параграф 4.1 «Стены» начинается со слов: «Стены и перегородки (без заполнения проемов)». В условных знаках изображений слово «перегородка» присутствует только как «перегородка из

стеклоблоков». Во всех остальных случаях исключительно «стены». При этом в случае тонких стен (менее 2 мм в масштабе проекта) их изображают зачерченными.

Согласно «Своду правил. Дома жилые одноквартирные. СП 55.13330.2016» термин «перегородка» употребляется в месте, где речь идет о встроенной автостоянке для двух и более машин, которая должна отделяться от других помещений дома перегородками.

«Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СП 54.13330.2022» расширяет этот термин, разделяя понятие перегородки и внутренней стены особенными требованиями этих конструктивных элементов к пределу огнестойкости и допустимому классу пожарной безопасности;

3) согласно «Своду правил. Несущие и ограждающие конструкции. СП 70.13330.2012» термин «перегородка» применяется при монтаже каркасно-обшивных, силикатных панельных перегородок;

4) «Свод правил. Защита от шума. СП 51.13330.2011» разделяет требования к стенам и перегородкам по уровню изоляции воздушного шума ограждающих конструкций. Из указаний раздела 9.15 «Внутренние стены и перегородки» следует, что перегородка - это частный случай двойной стены каркасно-обшивного типа, заполненной мягким звукопоглощающим материалом. Встречается в Своде также термины «межкомнатные стены и перегородки», «межквартирные стены и перегородки»;

5) в «Своде правил. Каменные и армокаменные конструкции. СП 15.13330.2012» каменные стены в зависимости от конструктивной схемы здания подразделяются на:

- несущие, воспринимающие кроме нагрузок от собственного веса и ветра также нагрузки от покрытий, перекрытий, кранов и т.п.;

- самонесущие, воспринимающие нагрузку только от собственного веса стен всех вышележащих этажей зданий и ветровую нагрузку;

- ненесущие (в том числе навесные), воспринимающие нагрузку только от собственного веса и ветра в пределах одного этажа при высоте этажа не более 6 м; при большей высоте этажа эти стены относятся к самонесущим;

- перегородки - внутренние стены, воспринимающие нагрузки только от собственного веса и ветра (при открытых оконных проемах) в пределах одного этажа при высоте его не более 6 м; при большей высоте этажа стены этого типа условно относятся к самонесущим.

Таким образом, перегородка во многих случаях признается разновидностью стен.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Критерии завершенности строительством объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома

Кадастровый инженер в ходе проведения кадастровых работ в отношении объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома должен убедиться в полной готовности строительных конструкций здания, представленных в Таблице 12.

Таблица 12. Строительные конструкции здания

Строительная конструкция	Минимальное требование	Примечание
Фундамент. Строительная несущая конструкция, которая воспринимает все нагрузки от вышележащих конструкций и распределяет их по основанию. Выполняет функцию основания дома	Наличие фундамента. Может быть ленточный, столбчатый, свайный, плитный.	СП 45.13330.2017. Свод правил. Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87; СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»; СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»; ГОСТ 25100 «Грунты. Классификация»
Крыша. Верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий	Наличие крыши	СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76
Кровля. Элемент крыши, предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков; включает в себя водоизоляционный слой (ковер) из разных	Крыша должна быть покрыта кровлей, не пропускающей проникновения атмосферных осадков	СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76

материалов, основание под водоизоляционный слой (ковер), аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и др.		
Стены. Строительная конструкция, выполняющая функцию вертикального ограждения и несущей конструкции	Наличие несущих стен, образующих замкнутую конструкцию здания. Внутренние перегородки выполняются функцию разделения помещений функционально отличных друг от друга. Стена выполняет функции: – предохранения здания от проникновения атмосферных осадков, дождевой и талой воды, от ветра, от ультрафиолета, от вредных веществ, – теплоизоляционная (сохранение тепла и защита от перегрева), – способность выдерживать влияние различных атмосферных явлений, для межкомнатных стен и перегородок: функция вертикальной изоляции помещений, обеспечение минимальной шумоизоляции, теплоизоляции, гидроизоляции	СП 51.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные СП 15.13330.2020. Свод правил. Каменные и армокаменные конструкции. СНиП II-22-81*, п. 9.10 в частности; Приложение А настоящего Стандарта
Пол. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже (должна быть выше планировочной отметки земли)	Наличие настила пола. Пол выполняет функции разделения этажей и обеспечения изоляции этажа: - минимальной шумоизоляции, - теплоизоляции, - гидроизоляции.	СП 29.13330.2011. Свод правил. Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-8
Потолок. Строительная конструкция, выполняющая функцию ограничения помещения сверху	Наличие потолка, междуэтажного перекрытия. Потолок выполняет функцию изоляции помещений сверху с обеспечением: - минимальной шумоизоляции, - теплоизоляции,	

	- гидроизоляции	
Окно. Проём в строительной вертикальной (стена) или горизонтальной (потолок, кровля) конструкции, служащий для поступления света в помещение и вентиляции. **Окно (оконная конструкция)**: светопрозрачная ограждающая конструкция, являющаяся элементом стеновой конструкции здания (сооружения), предназначенным для сообщения внутренних помещений с окружающим пространством, обеспечения естественного освещения и вентиляции помещений, защиты от внешних климатических и других воздействий.	Наличие в жилых комнатах обязательно. Заполнение оконного проема материалом, обеспечивающим инсоляцию.	ГОСТ 23116-2021. Конструкций оконные и балконные светопрозрачные ограждающие
Дверь. Элемент стеновой конструкции, предназначенный для заполнения дверных проемов и состоящий из дверного блока, крепления дверного блока к проему, монтажных швов, системы уплотнений и облицовки и обеспечивающий при закрытом положении дверного полотна защиту от климатических, шумовых и других воздействий, а также от несанкционированного прохода	Наличие входной двери. Межкомнатные двери могут отсутствовать или заменяться арками, раздвижными конструкциями, рулонными шторами и прочее. Входная дверь выполняет функции: - защита от климатических, шумовых и других воздействий, - защита от несанкционированного прохода в здание.	
Лестница. Функциональный и конструктивный строительный элемент, обеспечивающий вертикальные связи между	При наличии двух и более этажей в здании должна быть лестница.	ГОСТ 23120-2016. Межгосударственный стандарт. Лестницы маршевые, площадки и ограждения стальные.

этажами здания.		Технические условия
Внутренние помещения и их функциональные назначения	Жилое здание должно состоять как минимум из одной комнаты и может содержать помещения (зоны) вспомогательного использования.	п.39 ст.1 ГрК, письмо Росреестра от 18.04.2024 и письмо Минстроя от 02.04.2024

Библиография

1. Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации».

2. Федеральный закон от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании».

3. Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

7. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

10. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

11. Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов».

12. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта

незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

13. Приказ Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

14. Приказ Росреестра от 06.09.2023 № П/0347 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемой для формирование XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа».

15. Приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости».

16. Приказ Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

17. Письмо Минэкономразвития России от 10.02.2017 №ОГ-Д23-1495 «Относительно некоторых особенностей определения площади жилого здания, помещения (тамбур, внутриквартирная лестница)».

18. Письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости».

19. Письмо Росреестра от 12.05.2020 № 4200-АБ/20 «О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства».

20. Письмо Росреестра от 08.09.2020 №13-00215/20 «О рассмотрении обращений» (о видах разрешенного использования).

21. Письмо Росреестра от 21.12.2020 №13-11053-АБ/20 «О рассмотрении обращения».

22. Письмо Росреестра от 08.04.2021 №13/1-00032/21 «О рассмотрении обращения».

23. Письмо Росреестра от 10.03.2022 №06-00251/22@ «О рассмотрении обращения».

24. Письмо Росреестра от 03.08.2022 №14-6689-ТГ/22 «О внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства, а также об изменении, исключении сведений о его наименовании».

25. Письмо Росреестра от 30.08.2022 №13-00788/22 «О рассмотрении обращения».

26. Письмо Росреестра от 13.08.2024 №13-00798/24 «О рассмотрении обращения» (про балконный блок).

27. Письмо Минстроя Росссии от 02.04.2024 № 18407-АС/08;

28. Письмо Росреестра от 18.04.2024 № 13-00391/24 «О рассмотрении обращений».

29. Письмо МЭР РФ от 03.03. 2017 № Д23и-1179 «О рассмотрении обращения».

30. Письмо Росреестра от 25.12.2023 №13-01225/23 про эксплуатируемую кровлю.

ОКС 01.110

Ключевые слова: кадастровые работы, технический план, объект индивидуального жилищного строительства, жилой дом, садовый дом, поэтажный план, характеристики здания

ПАСПОРТ РАЗРАБОТКИ
Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности
СТО 11468812.005-2025. Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий.
Введён взамен СТО 11468812.005-2022

Разработчик: Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров»

Авторы:

1. **Калюкина Надежда Витальевна –** заместитель генерального директора, руководитель подразделения А СРО «Кадастровые инженеры» по Тюменской области, член Отдела дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры», член Образовательно-методической коллегии.

2. Селезнева Татьяна Вениаминовна – заместитель исполнительного директора СРО А КИ «Поволжье».

Органы власти, организации, советы, рабочие группы и другие лица, в адрес которых направлялся стандарт для получения рецензий, отзывов, замечаний и предложений:

1. Росреестр;
2. ГБУ «Мосгор БТИ»;
3. Совет работодателей кадастровых инженеров Национальной палаты кадастровых инженеров;
4. ГУП «ГУИОН»;
5. Высшая экспертная коллегия Национальной палаты кадастровых инженеров;
6. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

Предложения и замечания представили:

1) ГБУ «Мосгор БТИ»;
2) Совет работодателей кадастровых инженеров Национальной палаты кадастровых инженеров;
3) Высшая экспертная коллегия Национальной палаты кадастровых инженеров;
4) Ассоциация СРО «МСКИ»
5) СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»;
6) Члены Образовательно-методической Коллегии Национальной палаты кадастровых инженеров.

Согласовано без замечаний:

Срок общественных обсуждений:
21.10.2024 – 08.11.2023

Всего замечаний и предложений:
Направлено - 17, из них:
Учтено – 10 или 60%;
Не учтено – 7 или 40%.

Стандарт рассмотрен и одобрен:
Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров (Протоколы №09/24 от 16.10.2024, №13/24 от 28.11.2024, №03/25 от 28.02.2025)

Стандарт утвержден:
Президиумом Национальной палаты кадастровых инженеров (Протокол № 03/25 от 21.03.2025).