



ТИПОВОЙ  
СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ  
КАДАСТРОВОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТО - 2022

---

**ПРОЕКТ**

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Москва  
2022

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ****ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ 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 нежилых 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 Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протокол № \_\_\_/22 от \_\_\_\_\_.2022).

4. ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ.

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, 2022**

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Национальной палаты кадастровых инженеров

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| 1.           | Область применения   | 3  |
| 2.           | Нормативные ссылки   | 4  |
| 3.           | Термины, определения и сокращения  | 5  |
|              | 3.1. Термины и определения   | 5  |
|              | 3.2. Сокращения  | 18 |
| 4.           | Работы по определению характеристик нежилого здания  | 19 |
| 5.           | Документы - основания для указания характеристик нежилого здания и подготовки технического плана                 | 22 |
| 6.           | Характеристики нежилого здания и порядок их определения  | 26 |
|              | 6.1. Ранее присвоенные государственные учетные номера  | 27 |
|              | 6.2. Кадастровый номер исходного объекта недвижимости  | 28 |
|              | 6.3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости      | 29 |
|              | 6.4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание | 29 |
|              | 6.5. Адрес или местоположение  | 30 |
|              | 6.6. Назначение и вид (виды) разрешенного использования  | 33 |
|              | 6.7. Наименование  | 34 |
|              | 6.8. Количество, типы этажей   | 34 |
|              | 6.9. Материал наружных стен  | 41 |
|              | 6.10. Год ввода в эксплуатацию   | 42 |
|              | 6.11. Год завершения строительства   | 43 |
|              | 6.12. Век (период) постройки   | 44 |
|              | 6.13. Площадь  | 44 |
|              | 6.14. Средняя квадратическая погрешность площади   | 48 |
|              | 6.15. Контур здания и его отображение на чертеже   | 66 |
|              | 6.16. Определение характеристик помещений и (или машино-мест) в здании   | 73 |
| 7.           | Техническое описание нежилого здания   | 73 |
| 7.1.         | Линейные измерения в здании и составление абриса   | 73 |
| 7.2.         | Составление Плана этажа (Плана здания)   | 79 |
| 7.3.         | Условные знаки для поэтажных планов  | 84 |
| 7.4.         | Контроль технического описания здания  | 87 |
| Приложение А | Информация о перегородках в СНИП (справочное)  | 89 |
| Приложение Б | Перечень основных функционально-типологических групп зданий общественного назначения (по СП 118.13330.2022)      | 92 |
|              | Библиография   | 96 |

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

### 1. Область применения

1.1. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики нежилых зданий» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июня 2015 года №162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Настоящий стандарт является корпоративным нормативным техническим документом, устанавливающим правила определения (установления) характеристик нежилых зданий, а также их отражения в технических планах в рамках осуществления кадастровой деятельности.

1.2. Требования настоящего Стандарта применяются при проведении кадастровых работ в отношении зданий с назначением «нежилое», «гараж».

1.3. Описание правил определения (установления) характеристик нежилых 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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

«Национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

## **2. Нормативные ссылки**

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;

2.3. СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, утвержденный Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288;

2.4. СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76, утвержденный приказом Минстроя России от 31.05.2017 г. № 827/пр;

2.5. СП 42.13330.2016. Свод правил. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, утвержденный Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр;

2.6. СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения), утвержденный и введенный в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр.

2.7. СП 56.13330.2021 «СНиП 31-03-2001 «Производственные здания», утвержденный Приказом Минстроя России от 27.12.2021 №1024/пр.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

2.8. СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001, утвержденный приказом Минстроя России от 30.12.2020 г. № 904/пр.

2.9. СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*, утвержденный Приказом Минстроя России от 07.11.2016 N 776/пр.

2.10. СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения, утвержденный приказом Минстроя России от 19.05.2022 г. № 389/пр.

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

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ 27751, ГОСТ 30247.1, СП 4.13130.2013, СП 17.13330.2017, СП 56.13330.2021, СП 59.13330.2020, СП 113.13330.2016, СП 118.13330.2022, в соответствии с градостроительным и иным действующим законодательством, а также следующие термины с соответствующими определениями:

#### 3.1. Термины и определения

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

#### 3.1.2.

|  |
|--|
| <b>антресоль (для общественных и иных нежилых зданий, кроме производственных):</b> доступная площадка в объеме двусветного |
|--|

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

помещения, открытая в это помещение, или расположенная в пределах этажа с повышенной высотой, размером менее 40 % площади помещения, в котором она находится. Антресоль не является этажом.

*Примечание (для общественных зданий) – На антресоли могут размещаться помещения.*

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.2, СП 4.13130, статья 3.5]**

**антресоль (для производственных зданий):** площадка внутри здания, на которой размещены помещения различного назначения (производственные, административно-бытовые или для инженерного оборудования).

**[СП 56.13330.2021, статья 3.1]**

### **3.1.3.**

**атриум (для общественных зданий):** часть здания в виде многосветного пространства (три и более этажей), развитого по вертикали, смежного с поэтажными частями здания (галереями, коридорами, помещениями и т.п.), как правило, имеющего верхнее освещение.

*Примечание – атриум, развитый по горизонтали (при длине более высоты) над проходом, называется пассажем.*

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.3]**

### **3.1.4.**

**балкон (для общественных зданий):** открытый планировочный элемент здания, огороженная площадка, выступающая из плоскости наружной стены, доступ на которую осуществляется из помещений общественного здания.

*Примечание – Может выполняться с покрытием и остеклением.*

**балкон внутренний (для общественных зданий):** Открытый планировочный элемент здания, огороженная площадка, выступающая из плоскости внутренней стены

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.4]**

**3.1.5.**

**веранда (для общественных зданий, бытовой недвижимости, расположенной в границах СНТ):** застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию, встроенное в него или встроенно-пристроенное, не имеющее ограничения по глубине, может устраиваться на перекрытии нижерасположенного этажа;

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.7, СП 53.13330.2019, статья 3.2]**

**3.1.6.**

**гараж:** здание, предназначенное для длительного хранения, парковки, технического обслуживания автомобилей.

**[СП 42.13330.2016, статья 3.2]**

**3.1.7.**

**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 (**384-ФЗ от 30.12.2009, пункт 6, статья 2**);

**3.1.8.**

**здание общественное:** здание, предназначенные для обеспечения общественных функций за счет размещения в нем учреждений, предприятий, организаций и т.д., предоставляющих услуги (обслуживание) населению.

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.9]**

*Примечание: перечень основных функционально-типологических групп зданий общественного назначения представлен в Приложении Б настоящего Стандарта.*

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

**3.1.9.**

**карнизный свес:** выступ крыши от стены, защищающий ее от стекающей дождевой или талой воды.

[СП 17.13330.2017, статья 3.1.11]

**3.1.10.**

**клетка лестничная (для общественных зданий):** ограниченное стенами, перекрытиями, покрытием пространство внутри здания, сооружения (или пристроенное), предназначенное для размещения лестничных площадок и лестничных маршей.

*Примечание – Типы лестничных клеток см. в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».*

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.10]

**3.1.11.**

**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]

**3.1.12.**

**лестница (для общественных зданий):** функциональный и конструктивный строительный элемент, обеспечивающий вертикальные связи между этажами здания.

*Примечание – Типы лестниц см. в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».*

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.11]

**3.1.13.**

**лестничный марш (для общественных зданий):** наклонная

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

конструкция, соединяющая горизонтальные площадки на разных уровнях, состоящая, как правило, из косоуров с непрерывным рядом ступеней сверху.

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.12]

**3.1.14.**

**лифтовый холл (для общественных зданий):** помещение перед входом в лифт (лифты).

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.13]

**3.1.15.**

**лоджия (для общественных зданий):** помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) на всю высоту этажа и ограждение с открытой стороны, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает.

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.14]

**3.1.16.**

**несущие конструкции (элементы):** конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий;

[ГОСТ 30247.1-94, статья 3.1]

**3.1.17.**

**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]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

**3.1.18.**

**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]

**пандус (для зданий, предназначенных для стоянки (хранения) транспортных средств):** наклонная конструкция, предназначенная для въезда (выезда) автомобилей в одноэтажных (надземных, подземных) автостоянках.

[СП 113.13330.2016, статья 3.8]

**3.1.19.**

**планировочная отметка уровня земли (для общественных зданий):** геодезическая отметка уровня поверхности земли на границе с отмосткой здания.

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.19]

**планировочная отметка земли (для иных нежилых зданий):** уровень на границе земли и отмостки здания.

[СП 4.13130, статья 3.28]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

**3.1.20.**

**площадка (технологическая):** одноярусное сооружение (без стен), размещенное в здании или вне его, опирающееся на самостоятельные опоры, конструкции здания или оборудование и предназначенное для установки, обслуживания или ремонта оборудования.

[СП 56.13330.2021, статья 3.11, СП 4.13130, статья 3.29]

**3.1.21.**

**подполье (для общественных зданий):** пространство высотой в чистоте менее 1,8 м между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта, пола по грунту или фундаментной плитой.

[СП 118.13330.2022, статья 3.20]

**3.1.22.**

**рампа (для производственных зданий):** сооружение, предназначенное для производства погрузочно-разгрузочных работ, примыкающее одной стороной к стене склада, а другой стороной располагающееся вдоль железнодорожного пути (железнодорожная рампа) или автоподъезда (автомобильная рампа).

*Примечание:*

1. Рампа может располагаться внутри склада.
2. Высота ramпы над уровнем пола определяется видом транспорта.

[СП 56.13330.2021, статья 3.14]

**рампа (для иных нежилых зданий):** сооружение, предназначенное для производства погрузочно-разгрузочных работ на производственно-складских объектах, а также для перемещения автомобилей между уровнями в автостоянках.

[СП 4.13130, статья 3.35]

**3.1.23.**

**тамбур:** проходное пространство между дверями при входе в здание,

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

лестничную клетку или другие помещения, служащее для защиты от проникания холодного воздуха и запахов, а также (тамбур-шлюз) горючих газов, паров, пылей и опасных факторов пожара.

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.30, СП 4.13130.2013, пункт 3.42]**

**3.1.24.**

**терраса (для общественных зданий, для бытовой недвижимости, расположенной в границах СНТ):** огражденная открытая (без устройства 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 118.13330.2022, статья 3.1.31, СП 53.13330.2019, статья 3.13]**

**3.1.25.**

**техническое подполье (для производственных зданий):** подполье, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения оборудования и помещений).

**[СП 56.13330.2022, статья 3.19]**

**3.1.26.**

**техническое пространство (для общественных зданий):** пространство между перекрытиями здания для размещения трубопроводов инженерных систем и прокладки коммуникаций (без размещения оборудования) высотой менее 1,8 м. Может размещаться: между перекрытием нижнего этажа и поверхностью грунта, пола по грунту или фундаментной плитой (техническое подполье); над перекрытием верхнего этажа здания (технический чердак, без учета высоты над перекрытием).

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.33]**

**техническое пространство (для производственных зданий) –**

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

пространство высотой менее 1,8 м, используемое для размещения трубопроводов инженерных систем и прокладки инженерных коммуникаций (без размещения оборудования и помещений).

[СП 56.13330.2022, статья 3.20]

**3.1.27.**

**чердак (для общественных зданий):** пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенное выше перекрытия верхнего этажа, в котором не предусмотрено размещение жилых, вспомогательных помещений, помещений общественного назначения, технических помещений и инженерного оборудования.

[СП 118.13330.2022, статья 3.1.36]

**чердак технический (для производственных зданий):** чердак, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения инженерного оборудования и помещений).

[СП 56.13330.2021, статья 3.17]

**чердак (для иных нежилых зданий):** пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами (при их наличии), расположенное выше перекрытия верхнего этажа.

[СП 4.13130, статья 3.45]

**3.1.28.**

**строительная конструкция:** часть здания, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции/

[ГОСТ 27751-2014, статья 2.1.13]

**3.1.29.**

**эксплуатируемая кровля:** специально оборудованная защитным

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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]**

**3.1.30.**

**этаж (для общественных зданий):** часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха расположенного над ним перекрытия (покрытия), образующая планировочный уровень здания.

*Примечание – не является этажом:*

1) *планировочный уровень здания:*

*- при наличии в его полу проемов, занимающих более 60 % площади этого пола;*

*- при высоте между ограничивающими конструкциями/грунтом в свету менее 1,8 м;*

2) *пространство между несущими горизонтальными конструкциями здания (фермами с высотой сечения более 1,8 м и др.), ограниченное снизу конструкциями подшивного потолка.*

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.38]**

**этаж здания (для производственных зданий):** часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство высотой в чистоте (от пода до потолка) 1,8 м и более, предназначенная для размещения помещений.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.26].**

**этаж (для иных нежилых зданий):** часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха расположенного

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

над ним перекрытия (покрытия), образующая планировочный уровень здания. Планировочный уровень здания не является этажом при наличии в его полу проемов занимающих более 60% площади этого пола.

**[СП 4.13130, статья 3.47].**

**3.1.31.**

**этаж мансардный (для общественных зданий):** этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены общественные и (или) подсобные помещения.

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.39]**

**этаж мансардный (для производственных зданий):** этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.7]**

**этаж мансардный (для иных нежилых зданий):** этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, в случае, когда линия пересечения плоскости крыши и вертикального участка наружной стены фасада находится на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

**[СП 4.13130, статья 3.48]**

**3.1.32.**

**этаж надземный (наземный) (для общественных и иных нежилых зданий):** этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

земли.

*Примечание – При переменных планировочных отметках земли этаж считается надземным при условии, что более 60 % общей площади помещений находится не ниже планировочной отметки уровня земли или необходимые по нормам эвакуационные выходы с этажа имеют непосредственный горизонтальный проход на отметку земли.*

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.40, СП 4.13130, статья 3.49]**

**этаж надземный (для производственных зданий):** этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.9]**

### **3.1.33.**

**этаж первый (для общественных и иных нежилых зданий):** этаж нижний надземный с отметкой пола не ниже планировочной отметки земли, доступный для входа с прилегающей территории.

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.41, СП 4.13130, статья 3.50]**

### **3.1.34.**

**этаж подвальный (для общественных и иных нежилых зданий):** этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки уровня земли более чем на половину высоты помещения.

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.42, СП 4.13130, статья 3.51]**

**этаж подвальный (для производственных зданий):** этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли более чем на половину его высоты.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.12]**

### **3.1.35.**

**этаж подземный (для общественных и иных нежилых зданий):** этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки уровня земли на всю высоту помещений.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.43, СП 4.13130, статья 3.52]**

**этаж подземный (для производственных зданий):** этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

**[СП 56.13330.2022, статья 3.13]**

**3.1.36.**

**этаж технический (для общественных зданий):** этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций высотой не менее 1,8 м до низа несущих конструкций.

*Примечание – может быть расположен в любой части здания: в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания.*

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.44]**

**этаж технический (для производственных зданий):** этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней, верхней или в средней части здания.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.18]**

**этаж технический (для иных нежилых зданий):** этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, который может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания. Пространство, используемое только для прокладки коммуникаций, высотой менее 1,8 м техническим этажом не является.

**[СП 4.13130, статья 3.53]**

**3.1.37.**

**этаж цокольный (для общественных зданий):** этаж (помещения) с отметкой пола ниже планировочной отметки земли с наружной стороны стены на высоту не более половины высоты помещений.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**[СП 118.13330.2022, статья 3.1.45]**

**этаж цокольный (для производственных зданий):** этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.22]**

**этаж цокольный (для иных нежилых зданий):** Этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения.

**[СП 4.13130, статья 3.54]**

**3.1.38.**

**этажерка:** многоярусное каркасное сооружение (без стен), свободно стоящее в здании или вне его и предназначенное для размещения и обслуживания технологического и прочего оборудования.

**[СП 56.13330.2021, статья 3.26, СП 4.13130, статья 3.55]**

**3.2. В настоящем стандарте применены следующие сокращения:**

|               |  |
|---------------|--|
| 3.2.1. 218-ФЗ | - Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; |
| 3.2.2. ДНТ    | - дачное некоммерческое товарищество;  |
| 3.2.3. ОНТ    | - огородническое некоммерческое товарищество;  |
| 3.2.4. СКП    | - средняя квадратическая погрешность;  |
| 3.2.5. СНТ    | - садовое некоммерческое товарищество;   |
| 3.2.6. ФИАС   | - Федеральная информационная адресная система;   |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

#### **4. Работы по определению характеристик здания**

4.1. В рамках осуществления кадастровых работ по подготовке технического плана нежилого здания проводятся работы по определению характеристик такого объекта недвижимости (объекта кадастровых работ) и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест.

4.2. При проведении кадастровых работ в отношении нежилого здания, не прошедшего государственный кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости, и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест. В исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площадных характеристик объекта недвижимости и пространственное описание местоположения его границ (в том числе его частей). Определение остальных характеристик объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером путем использования сведений документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленными заказчиками кадастровых работ (см. раздел 5 настоящего Стандарта).

4.3. При проведении кадастровых работ в отношении нежилого здания, прошедшего государственный кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить площадные характеристики объекта недвижимости и (или) пространственное описание местоположения его границ (при необходимости указать кадастровые номера земельных участков, в границах которых расположено такое здание). В некоторых случаях допускается дополнительно в техническом плане приводить иные характеристики объекта недвижимости, содержащие новые для внесения в ЕГРН сведения, при

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

наличии подтверждающих такое изменение документов (в том числе новые сведения о расположенных внутри здания помещениях и машино-мест, например, после реконструкции здания).

4.4. Полученные кадастровым инженером в ходе проведения кадастровых работ характеристики нежилого здания и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест отражаются в техническом плане.

4.5. Работы по определению характеристик нежилого здания подразделяются на камеральные и полевые.

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

- 1) координирование характерных точек контура здания;
- 2) проведение натуральных линейных измерений здания, расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест 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.

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

- 1) определение характеристик нежилого здания и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест из документов, служащих основанием для подготовки технического плана (см. раздел 5 настоящего Стандарта);
- 2) составление поэтажных планов здания;
- 3) определение площади здания и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест;

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

4) отражение характеристик здания и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест в техническом плане.

*4.8. Особенности проведения отдельных этапов кадастровых работ в нежилых зданиях общественного назначения, возведенных из сборных конструкций заводского изготовления.*

4.8.1. Поскольку многие нежилые здания общественного назначения строятся по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления (крупноблочные, крупнопанельные, полносборные и т.д.) и при этом достигается необходимая точность сборки элементов, у кадастровых инженеров имеется возможность упростить выполнение отдельных этапов кадастровых работ и достичь сокращение трудовых затрат на 20-40% в зависимости от этажности зданий.

4.8.2. Данная методика не применяется в отношении зданий:

- имеющих отклонения в планировке типовых этажей;
- этажностью менее трех этажей.

4.8.3. Состав и последовательность исполнения отдельных этапов кадастровых работ:

***Подготовительные работы:***

Подбор типового проекта и изготовление с него необходимого количества абрисов;

***Полевые работы:***

Обследование помещений всех этажей;

Внесение в абрис изменений в планировке и обмер технического (подвала), первого и типового этажей, а также помещений последующих этажей, в которых установлено несоответствие аналогичным помещениям типового этажа;

Координирование характерных точек контура здания.

***Камеральные работы:***

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

Допускается производить подсчет площади по подвальному, первому и типовому этажу; для последующих этажей площадь может быть принята по типовому.

При необходимости производится подсчет площади внутренних помещений, а также помещений с измененной планировкой.

Вычерчивание планов технического, первого, типового этажей, а также каждого последующего этажа с учетом изменений, если они имело место.

Проставление на поэтажных планах линейных размеров, нумерации и площадей помещений и (или) машино-мест (при необходимости).

### **5. Документы - основания для указания характеристик нежилого здания и подготовки технического плана**

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

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

5.3. В общих случаях при подготовке технического плана нежилого здания используются следующие сведения ЕГРН (п.21 Приказа РР №82):

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 сформированного под зданием земельного участка; может также использоваться в случае, если здание располагается на нескольких земельных участках;

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

4) о помещениях и машино-местах, расположенных в здании (при наличии в ЕГРН таких сведений), кроме подготовки технического плана в случае, предусмотренном частью 9.1 статьи 24 218-ФЗ.

5.4. Документы, на основании которых указываются характеристики нежилого здания в техническом плане, приведены в таблице 1. Исходя из сведений данных документов кадастровый инженер указывает характеристики объекта кадастровых работ (при необходимости также помещений и (или) машино-мест, расположенных в здании), за исключением площади, координат характерных точек контура нежилого здания, площади и местоположения границ помещений, машино-мест в таком здании.

5.5. В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенного до 1 января 2013 года нежилого 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.

*Таблица 1. Документы – основания для подготовки технического плана нежилого здания (п. 21.1, 21.4, 21.5, 21.7-21.9, 21.15, 21.18, 21.19, 21.23-21.25 – Приказа РР №82, ч.8, 9.1, 11 ст. 24, ч.5 - 6.2, 10, 17 218-ФЗ).*

| <b>Общие случаи<sup>1</sup></b> |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>№<br/>п/п</b>                | <b>Документы-основания<br/>для подготовки<br/>технического плана</b>  | <b>Особенности использования</b>  |
| 1.                              | 1) разрешение на строительство;<br>2) проектная документация;<br>3) исполнительная документация (используется при наличии и в случае отсутствия возможности | в случае, если для строительства здания в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности требуется получение разрешение на строительство. |

<sup>1</sup> Документы - основания представлены в первом блоке таблицы по степени приоритетности для проведения кадастровых работ. Используется один из пяти представленных вариантов документов.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
|                                       | визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания для производства измерений)  |   |
| 2.                                    | 1) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;<br>2) проектная документация и (или) исполнительная документация.  | при подготовке технического плана в отношении объекта, введенного в эксплуатацию до 13.07.2015  |
| 3.                                    | 1) технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 года и (или)<br>2) утвержденный акт о приемке в эксплуатацию здания, выданного до вступления в силу Градостроительного кодекса.  | в случае отсутствия разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации  |
| 4.                                    | декларация об объекте недвижимости   | если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, разработка проектной документации |
| <b>Нежилые здания отдельных видов</b> |  |   |
| <b>№<br/>п/п</b>                      | <b>Вид (специфика)<br/>нежилого здания</b>   | <b>Документы-основания для подготовки<br/>технического плана</b>  |
| 1.                                    | здание, построенное в дореволюционный период (законченное строительством до 1917 года)   | декларация об объекте недвижимости  |
| 2.                                    | здание гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, удовлетворяющее следующим условиям:<br>1) здание создано до 21.01.1992;<br>2) отнесено к числу объектов гражданской обороны, находящихся в государственной или муниципальной собственности | декларация об объекте недвижимости (до 1 января 2025 года)  |
| 3.                                    | здание, созданное до 21.01.1992 и не указанное в предыдущей строке таблицы.  | 1) декларация;<br>2) выписка из реестра государственного или муниципального имущества (при отсутствии разрешительной и проектной документации в срок до 1 января 2025 года)                                   |
| 4.                                    | здание - имущество общего пользования в СНТ, ОНТ, ДНТ созданное до 30.12.2004  | декларация об объекте недвижимости (до 1 января 2024 года)  |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|    |  |  |
|----|--|--|
| 5. | здание - объект культурного наследия, памятник истории и культуры народов РФ   | 1) декларация об объекте недвижимости;<br>2) выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ;<br>3) иные документы, содержащие сведения об объекте культурного наследия.  |
| 6. | гараж (по гаражной амнистии):<br>1) возведенный до 30.12.2004;<br>2) расположенное на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности;<br>3) удовлетворяющий иным условиям реализации «гаражной амнистии» | 1) декларация об объекте недвижимости;<br>2) решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (при наличии)  |
| 7. | Здание силовых структур, созданное до 31.01.1998 относящееся к:<br>1) имуществу ВС РФ;<br>2) подведомственных Минобороны РФ организаций;<br>3) имуществу органов ФСБ РФ.   | Декларация об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу ВС РФ и подведомственных Минобороны РФ организаций, имуществу органов ФСБ (до 2025 года)  |
| 8. | объект вспомогательного использования  | Один из представленных ниже документов:<br>- проектная документация по строительству (реконструкции) основного объекта капитального строительства (при наличии в ней сведений об объекте вспомогательного использования), за исключением бытовой недвижимости;<br>- проектная документация на объект вспомогательного использования;<br>- декларация на объект недвижимости (при отсутствии проектной документации). |
| 9. | самовольно построенное здание, в отношении которого принято решение суда о сносе ее части или реконструкции  | решение суда   |

## **6. Характеристики нежилого здания и порядок их определения**

6.1. К характеристикам нежилого здания, определяемым в рамках проведения кадастровых работ в целях первичной постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, относятся следующие:

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

- 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 незавершенного 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 местоположение;
- 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;
- 18) характеристики расположенных в здании помещений и (или) машино-мест (при необходимости).

6.2. 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 Федерального закона от

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»  
(далее – 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:

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

6.1.2. Ранее присвоенный кадастровый номер в отношении нежилого 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, органом технической инвентаризации, органом местного самоуправления и т.д.). Кадастровый номер может быть указан, например, в кадастровом паспорте, который выдавался органом технической инвентаризации, или техническом паспорте (например, 69:37:070305:0004:1-2679:0000\A).

6.1.3. Ранее присвоенный инвентарный номер может быть указан в техническом плане на основании технического паспорта, выданного органом 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 нежилое здание до 1 января 2017 года. Условный номер может быть указан в свидетельстве о государственной регистрации права (например, 03-03-02/004/2007-195).

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

6.1.5. При заполнении технического плана данные сведения 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), присвоившей такой номер. Если объект имеет несколько ранее присвоенных государственных учетных номеров, указывается информация обо всех таких номерах.

Данные сведения не указываются в техническом плане при их отсутствии в документах, используемых для проведения 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. Нежилое здание создается в результате строительства, при этом нежилое здание может быть образовано в результате:

- 1) раздела нежилого здания;
- 2) объединения нескольких нежилых зданий, примыкающих друг к другу;
- 3) объединения всех помещений и машино-мест, расположенных в одном нежилом здании.

6.2.2. В случае образования нежилого 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.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

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.

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

В техническом плане указывается номер кадастрового квартала, в котором *фактически* находится нежилое 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 расположено нежилое здание.

6.4.2. Кадастровый номер земельного участка, указанный в пункте 6.4.1. Стандарта, указывается при наличии в ЕГРН сведений о местоположении его границ. При отсутствии в ЕГРН сведений о местоположении границ такого земельного участка, его кадастровый номер указывается в техническом плане по усмотрению кадастрового инженера исходя из сведений документов, используемых для подготовки технического плана.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

6.4.3. Если здание расположено в границах нескольких земельных участков, то указываются через запятую кадастровые номера 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 которых нежилое здание расположено фактически, а не по сведениям ЕГРН. При этом в Заключении кадастрового инженера необходимо обосновать выявленную реестровую ошибку, указать кадастровые номера земельных участков, в местоположении границ которых выявлена реестровая ошибка.

### **6.5. Адрес или местоположение.**

6.5.1. Адрес здания указывается в техническом плане в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС) виде. Сведения об адресе берутся из выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации.

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

6.5.3. В случае отсутствия в государственном адресном реестре 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», допускается указание адреса на основании акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

6.5.4. При отсутствии адреса здания в государственном адресном реестре или присвоенного до вступления в силу Постановления № 1221 указывается местоположение объекта недвижимости.

6.5.5. Местоположение приводится в структурированном в соответствии с ФИАС виде с указанием слов:

- «Российская Федерация»;
- наименования субъекта Российской Федерации;
- наименование федеральной территории (при наличии);
- муниципального образования;
- населенного пункта (город, село);
- улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) – при наличии;
- номера здания, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах-основаниях.

6.5.6. Если здание расположено в границах территории СНТ, ОНТ или ДНТ в местоположении объекта недвижимости указывается:

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

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

- наименование соответствующего некоммерческого товарищества и номер земельного участка, содержащееся 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.

6.5.7. В строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются сведения о местоположении здания в случае, если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

6.5.8. В случае расположения здания в границах СНТ, ОНТ или ДНТ и отсутствия возможности указания в строке «Местоположение объекта недвижимости» в структурированном в соответствии с ФИАС виде отдельных сведений в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указывается неструктурированная часть места нахождения земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости (включая наименование СНТ, ОНТ или ДНТ и номер земельного участка).

В случае расположения нежилого здания в границах лесного участка в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются: наименование лесничества, номера лесных кварталов, к которым относится лесной участок, в границах которого расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства.

6.5.9. Для заполнения адреса (местоположения) нежилого здания в XML-схеме технического плана необходимо руководствоваться описанием внесения адреса (местоположения) 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 местоположение объекта недвижимости, указывая одно из значений:

0 – Местоположение объекта недвижимости;

1 - Присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости.

### **6.6. Назначение и вид (виды) разрешенного использования**

6.6.1. Назначение здания указывается из числа предусмотренных пунктом 9 части 5 статьи 8 218-ФЗ на момент выполнения кадастровых работ: нежилое, гараж.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

6.6.2. Виды разрешенного использования нежилого здания определяются исходя из следующих принципов:

1) если нежилое здание расположено в пределах соответствующей территориальной зоны, то вид его разрешенного использования устанавливается градостроительным регламентом.

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.

3) в отношении объекта вспомогательного использования указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»);

4) на основании сведений разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, разрешения на строительство и проектной документации.

6.6.3. Включение в технический план сведений о виде разрешенного использования нежилого здания зависит от наличия (отсутствия) в градостроительном регламенте таких сведений.

6.6.4. 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 и в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. (Письмо РР от 03.08.2022 №14-6689-ТГ/22).

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

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

### 6.7. Наименование

6.7.1. Наименование нежилого 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 нежилого здания является дополнительной характеристикой объекта недвижимости и может в техническом плане не указываться.

### 6.8. Количество, типы этажей

6.8.1. При проведении кадастровых работ определяется количество этажей: учитываются все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный.

6.8.2. Если нежилое здание имеет различное количество этажей - указывается наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом (например, 1-3).

6.8.3. Не следует отождествлять понятие «этажность» и «количество этажей». Данные понятия различны. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются. При различном числе этажей в разных частях здания, а

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Этажность в техническом плане не указывается, однако данное понятие может быть использовано при подсчете количества подземных этажей. (Приложение Б СП СП 56.13330.2021, пункт Б.8, А.9 СП 118.13330.2022, СП 4.13130, статья 3.56)

При подсчете количества этажей общественного здания следует руководствоваться пунктом А.9 СП 118.13330.2022.

6.8.4. Для многоэтажных стоянок автомобилей с полуэтажами общее число этажей определяют как число полуэтажей, деленное на два. (п. 5.1.27 СП 113.13330.2016)

6.8.5. При подготовке технического плана используются следующие виды и типы этажей в нежилом здании, определения которых установлены сводами правил для общественных, производственных и иных нежилых зданий в целом (ссылки см. в разделе «Термины и определения»):

*Таблица 2. Характеристики и наименования этажей в нежилых зданиях*

| <b>Производственные здания<br/>(СП 56.13330.2021)</b>   | <b>Общественные здания<br/>(СП 118.13330.2022)</b>  | <b>Иные нежилые здания<br/>(СП 4.13130)</b>   |
|---|---|---|
| <b>этаж:</b> часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство высотой в чистоте (от пода до потолка) 1,8 м и более, предназначенная для размещения помещений. | <b>этаж:</b> часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха расположенного над ним перекрытия (покрытия), образующая планировочный уровень здания.<br><i>Примечание – не является этажом:</i><br>1) планировочный уровень здания:<br>- при наличии в его полу проемов, занимающих более 60 % площади этого пола;<br>- при высоте между ограничивающими конструкциями/грунтом в свету менее 1,8 м;<br>2) пространство между | <b>этаж:</b> часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха расположенного над ним перекрытия (покрытия), образующая планировочный уровень здания. Планировочный уровень здания не является этажом при наличии в его полу проемов занимающих более 60% площади этого пола. |

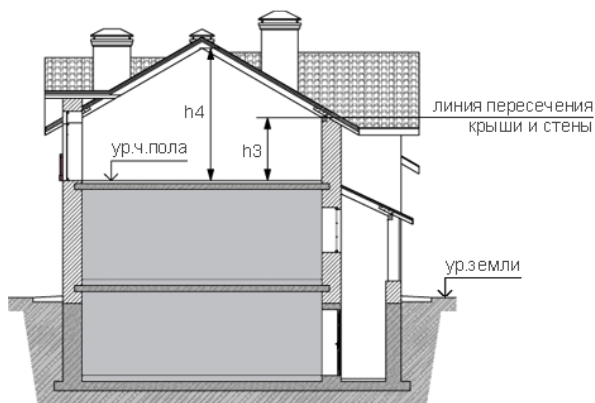
**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <i>несущими горизонтальными конструкциями здания (фермами с высотой сечения более 1,8 м и др.), ограниченное снизу конструкциями подшивного потолка.</i>  |  |
| <b>этаж мансардный (мансарда):</b> этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (рис. 1). | <b>этаж мансардный (мансарда):</b> этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены общественные и (или) подсобные помещения (рис. 1). | <b>этаж мансардный (мансарда):</b> этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, в случае, когда линия пересечения плоскости крыши и вертикального участка наружной стены фасада находится на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа. |
|   | <b>этаж первый:</b> этаж нижний надземный с отметкой пола не ниже планировочной отметки земли, доступный для входа с прилегающей территории.  | <b>этаж первый:</b> нижний надземный этаж здания.  |
| <b>этаж подвальный:</b> этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли более чем на половину его высоты.   | <b>этаж подвальный:</b> этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки уровня земли более чем на половину высоты помещения.   | <b>этаж подвальный:</b> этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.   |
| <b>этаж подземный:</b> этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли на всю высоту помещений.   | <b>этаж подземный:</b> этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки уровня земли на всю высоту помещений  | <b>этаж подземный:</b> этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.   |
| <b>этаж технический:</b> этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней, верхней или в средней части   | <b>этаж технический:</b> этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций высотой не менее 1,8 м до низа несущих конструкций.  | <b>этаж технический:</b> этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, который может быть   |

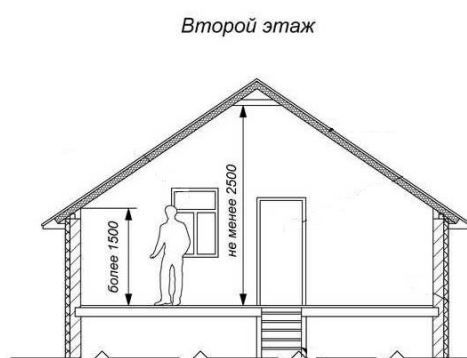
**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|   |  |   |
|---|--|---|
| здания.   | <i>Примечание – Может быть расположен в любой части здания: в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания.</i>  | расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания. Пространство, используемое только для прокладки коммуникаций, высотой менее 1,8 м техническим этажом не является.  |
| <b>этаж цокольный:</b> этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения. | <b>этаж цокольный:</b> этаж (помещения) с отметкой пола ниже планировочной отметки земли с наружной стороны стены на высоту не более половины высоты помещений.  | <b>этаж цокольный:</b> этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения.  |
| <b>этаж надземный:</b> Этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.  | <b>этаж надземный (наземный):</b> этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.<br><i>Примечание – При переменных планировочных отметках земли этаж считается надземным при условии, что более 60 % общей площади помещений находится не ниже планировочной отметки уровня земли или необходимые по нормам эвакуационные выходы с этажа имеют непосредственный горизонтальный проход на отметку земли.</i> | <b>этаж надземный (наземный):</b> Этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.<br>При переменных планировочных отметках земли этаж считается надземным при условии, что более 60% общей площади помещений находится не ниже планировочной отметки уровня земли или необходимые по нормам эвакуационные выходы с этажа имеют непосредственный горизонтальный проход на отметку земли. |

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



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



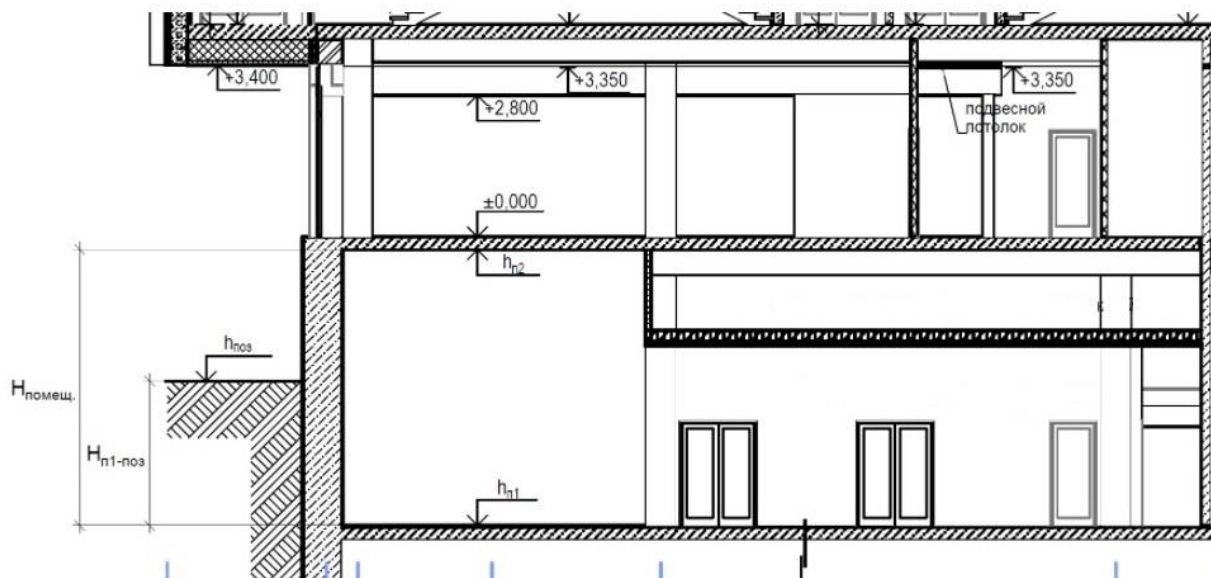
**Рис. 2. Определение надземного этажа, не являющегося мансардным**



**Рис. 3. Различные типы мансардного этажа**

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



**Рис. 4. Определение типа подземного этажа**

Задача решается в три действия:

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

$$H_{\text{пом}} = h_{\text{п2}} - h_{\text{п1}}$$

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

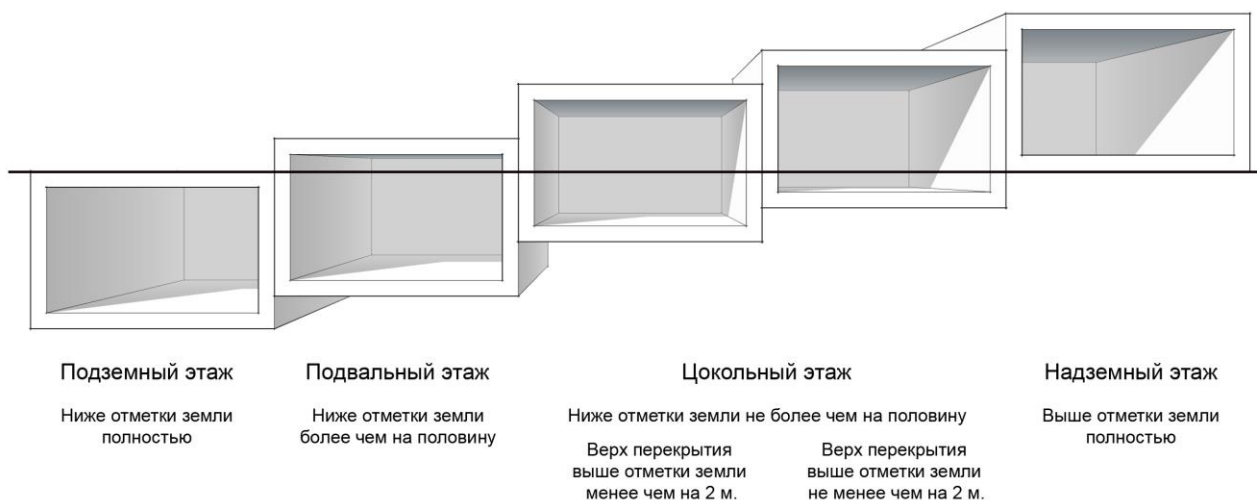
$$H_{\text{п1-поз}} = h_{\text{поз}} - h_{\text{п1}}$$

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

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

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.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Рис. 5. Сравнение подземного, подвального, цокольного и надземного этажа<sup>2</sup>**

6.8.7. При размещении общественных зданий на участке с уклоном первым надземным следует считать этаж с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли. Указанные отметки принимают у наружной стены в месте, где их разность является максимальной.

6.8.8. Для общественных зданий, размещаемых на рельефе с выраженным уклоном, при невозможности однозначного определения принадлежности этажа полностью, определение этажности применяют для каждой планировочно обособленной зоны этажа по отдельности, с учетом заглубления уровня данной зоны относительно отмостки.

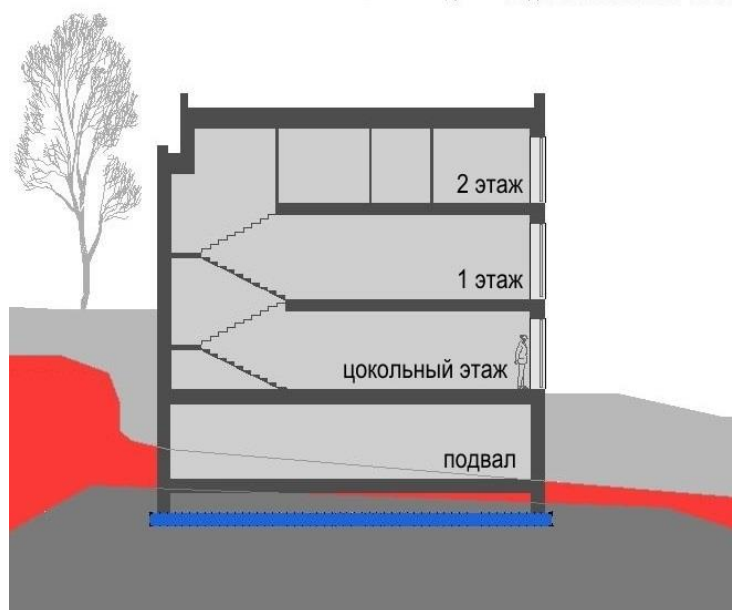
6.8.9. Помещения, примыкающие к наружной стене, у которой планировочная отметка земли выше чистого пола, следует считать заглубленными.

6.8.10. При размещении общественного здания на участке с уклоном (или выполнении фундамента с перепадом уровней) указанные отметки

<sup>2</sup> <https://cadastre.ru/article/6>

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

принимают у наружной стены в месте, где их разность является максимальной. (Пункт А.10 СП 118.13330.2022)



**Рис. 6. Пример определения наименования этажей  
общественного здания на склоне<sup>3</sup>**

### 6.9. Материал наружных стен

6.9.1. Материал наружных стен нежилого 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              |
| 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            |

<sup>3</sup> <https://www.vglazkov.com/nachalo-puti/site-on-the-slope/>

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|        |                 |   |
|--------|-----------------|---|
| 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                               |

### **6.10. Год ввода в эксплуатацию**

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

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

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.

### **6.11. Год завершения строительства**

6.11.1. Год завершения строительства нежилого здания указывается, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается, в частности: (ч.17 ст. 51 ГрК)

- строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

- строительства на земельном участке зданий вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации;

- изменения нежилых зданий и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

### **6.12. Век (период) постройки**

6.12.1. Век (период) постройки нежилого 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 натуральных 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 квадратного метра).

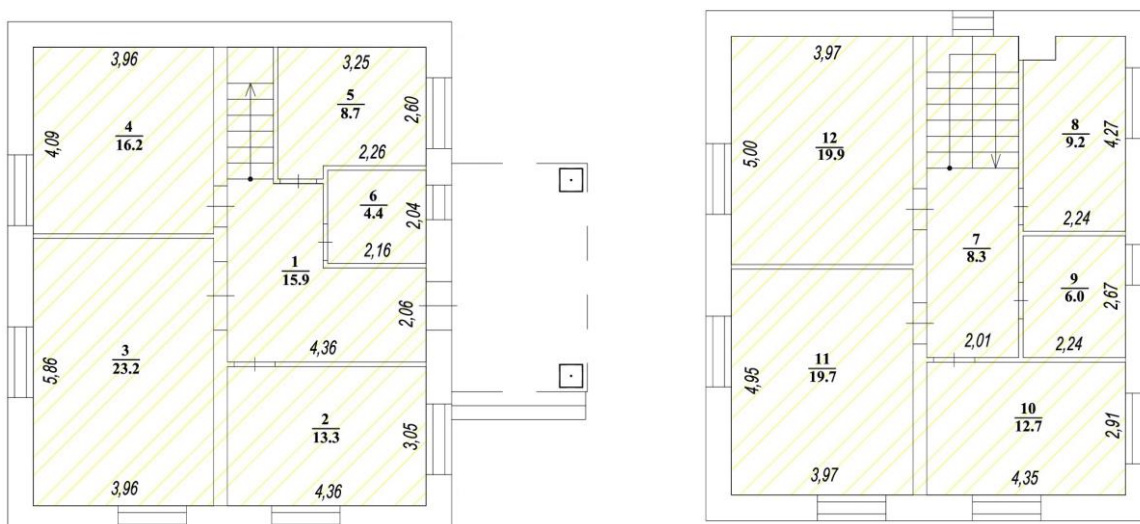
6.13.2. Измерения для определения площади указанных объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ.

6.13.3. Результаты измерений отображаются в графической части технического плана.

6.13.4. Значение площади здания определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 метра, вычисление площади производится после округления линейных измерений.

6.13.5. Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли (рис. 7).

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Рис. 7. Подсчет площади здания в пределах этажа**

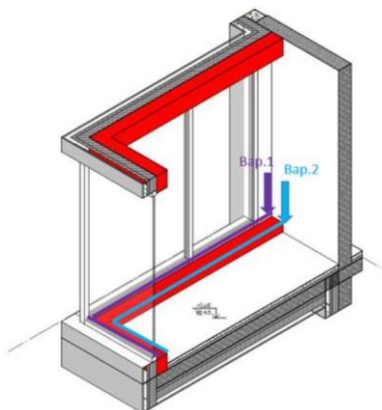
6.13.6. Площадь многосветных пространств (многосветных помещений, атриумов, проемов в перекрытиях, а также лифтовых и других шахт) включается в площадь только нижнего по отношению к такому пространству этажа нежилого здания.

6.13.7. Площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, веранд, террас, открытых или остекленных лоджий и балконов, а также наружных тамбуров нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей стен и ограждений без учета площади, занятой ограждением.

6.13.8. Площадь этажа нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

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).

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



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

**Рис. 8. Особенности подсчета площади здания при наличии напольных систем отопления.**

*Таблица 4. Учет конструктивных элементов в площади нежилого здания*

| № п/п | Конструктивные элементы (части) нежилого здания   | Включение в площадь нежилого здания |               |
|-------|---|-------------------------------------|---------------|
|       |   | Включаются                          | Не включаются |
|       | <i>Подземная часть</i>  |                                     |               |
| 1.    | подполье для проветривания нежилого здания  |                                     | ✓             |
| 2.    | техническое подполье (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций)   |                                     | ✓             |
|       | <i>Чердачные пространства</i>   |                                     |               |
| 3.    | неэксплуатируемый чердак  |                                     | ✓             |
| 4.    | эксплуатируемая кровля  | ✓                                   |               |
| 5.    | технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток; выходящие на кровлю машинные помещения лифтов, вентиляционных камер и иных подобных надстроек) |                                     | ✓             |
|       | <i>Входные группы</i>   |                                     |               |
| 6.    | крыльца   |                                     | ✓             |
| 7.    | наружные открытые лестницы  |                                     | ✓             |
| 8.    | пандусы   |                                     | ✓             |
| 9.    | наружные тамбуры  | ✓                                   |               |
| 10.   | портики   |                                     | ✓             |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
|     | <b>«Внешние» помещения</b>   |   |   |
| 11. | наружные балконы   |   | ✓ |
| 12. | лоджия   | ✓ |   |
| 13. | терраса  | ✓ |   |
| 14. | веранда  | ✓ |   |
|     | <b>Внутренние и иные элементы (части) здания</b>   |   |   |
| 15. | внутренние перегородки и стены   | ✓ |   |
| 16. | лестничные площадки и ступени  | ✓ |   |
| 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                         | ✓ |   |
| 19. | дверной проем наружной (входной) двери   |   | ✓ |
| 20. | антресоль  | ✓ |   |
| 21. | галерея  | ✓ |   |
| 22. | балконы (внутренние в зрительных и других залах)   | ✓ |   |
| 23. | переходы в другие здания   | ✓ |   |
| 24. | ярусы этажерок   | ✓ |   |
| 25. | рампы  | ✓ |   |
| 26. | открытые неотапливаемые планировочные элементы (включая наружные галереи и другие подобные элементы)               | ✓ |   |
| 27. | технический этаж при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) не менее 1,8 метра | ✓ |   |
| 28. | площадки   | ✓ |   |
| 29. | площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников                        |   | ✓ |
| 30. | засыпанных земель пространств между строительными конструкциями  |   | ✓ |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

6.13.9. Площадь мансардного этажа нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом следующих требований:

площадь мансардного этажа нежилого здания определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне  $30^\circ$  - от 1,5 метра, при наклоне  $45^\circ$  - от 1,1 метра, при наклоне  $60^\circ$  и более - от 0,5 метра. При промежуточных значениях угла наклона высота определяется по интерполяции (Рис. 9).



**Рис. 9. Определение площади мансардного этажа нежилого здания**

6.13.10. При наличии в здании внутренней лестницы, площадь ступеней включается в площадь этажа в зависимости от конструкции лестницы, при этом общая площадь здания не зависит от этажа, в котором будет учтена площадь лестницы (ступеней), поскольку площадь этажа в техническом плане не указывается.

6.13.11. Для многоэтажных стоянок автомобилей с полуэтажами, площадь этажа определяют как сумму двух смежных полуэтажей (п. 5.1.27 СП 113.13330.2016).

6.13.12. При проведении кадастровых работ в техническом плане может возникнуть необходимость в обосновании значения площади здания путем указания используемых формул для расчета площади и формул с подставленными значениями.

В качестве примера расчета площади здания, поэтажные планы которого

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

представлены на рисунке 7, можно привести следующие:

$$S=S_{1эт}+S_{2эт}=a_{1эт} \times b_{1эт}+ a_{2эт} \times b_{2эт}=(5,86+0,10+4,09) \times (3,96+0,20+4,36) \\ +(4,95+0,10+5,00) \times (3,97+0,20+4,35)=10,05 \times 8,52+10,05 \times 8,52=171,2 \text{ м}^2.$$

### 6.14. Средняя квадратическая погрешность определения площади

В настоящем разделе Стандарта приведены примеры расчетов средней квадратической погрешности (далее – 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 – с использованием лазерной рулетки. Основываясь на общих положениях научно-обоснованной теории ошибок измерений, общеизвестных формул определения СКП площади объектов, показаны несколько вариаций 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 другие вариации, 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.

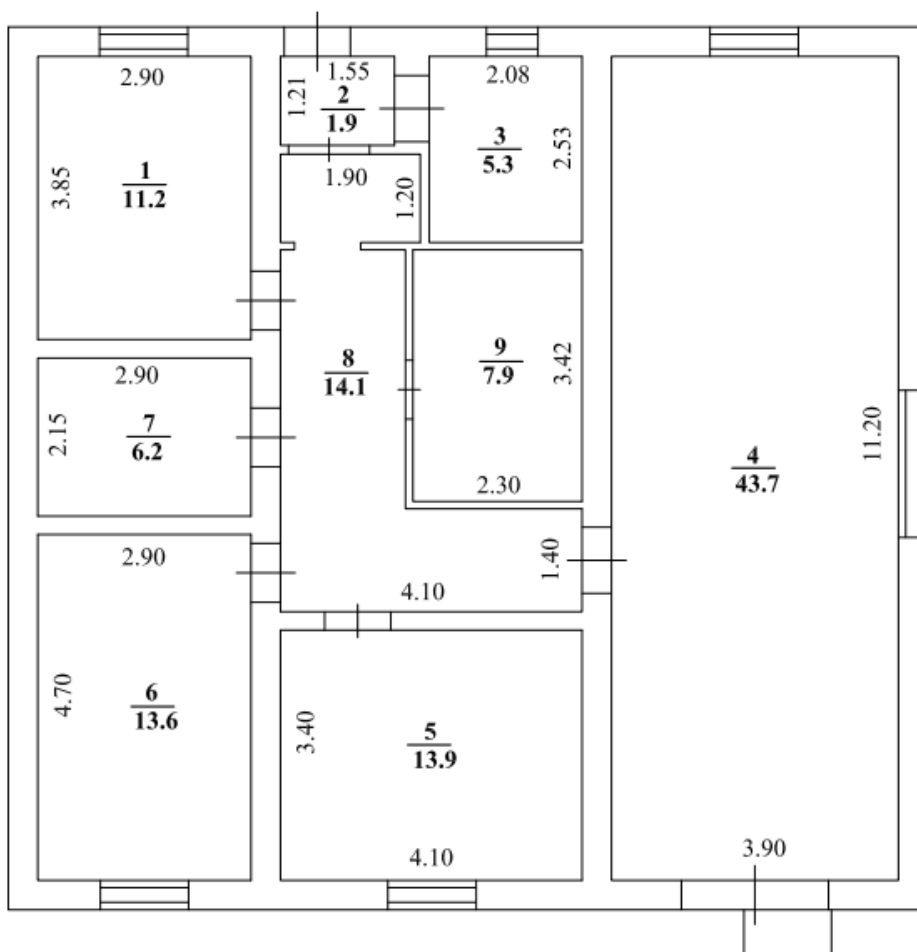
Измерения проведены опытным кадастровым инженером прибором Leica Disto D2 на  $h=1,10$  м от уровня пола.

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

Стены с хорошей отражательной способностью (стены из пеноблоков).

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Координаты характерных точек контура здания определения методом спутниковых измерений со СКП = 0,03 м.



**Рис. 10. 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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

(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 (взято из открытых источников в сети «Интернет») установлено, что при благоприятных условиях проведения измерений прибор Leica DISTO D2 дает следующие СКП (рис. 11):

- при длине стен до 5 м  $m_{пр} = 1.5 \text{ мм}$

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

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.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

| Наименование характеристики  | Значение характеристики  |
|--|--|
| Диапазон измерений расстояний, м:<br>- при благоприятных условиях <sup>1)</sup><br>- при неблагоприятных условиях <sup>2)</sup>  | от 0,05 до 100,00<br>от 0,05 до 60,00  |
| Границы допускаемой абсолютной погрешности измерений расстояний (при доверительной вероятности 0,95):<br>- при благоприятных условиях <sup>1)</sup> :<br>- от 0,05 до 5 м включ.<br>- св. 5 до 100 м включ.<br>- при неблагоприятных условиях <sup>2)</sup> :<br>- от 0,05 до 5 м включ.<br>- св. 5 до 60 м включ.   | $\pm 2 \cdot 1,5$ мм<br>$\pm 2 \cdot (1,5 \text{ мм} + 0,1 \text{ мм/м})$<br>$\pm 2 \cdot 3$ мм<br>$\pm 2 \cdot (3,00 \text{ мм} + 0,15 \text{ мм/м})$ |
| Допускаемая средняя квадратическая погрешность измерений расстояний:<br>- при благоприятных условиях <sup>1)</sup> :<br>- от 0,05 до 5 м включ.<br>- св. 5 до 100 м включ.<br>- при неблагоприятных условиях <sup>2)</sup> :<br>- от 0,05 до 5 м включ.<br>- св. 5 до 60 м включ.  | 1,5 мм<br>1,5 мм + 0,1 мм/м<br>3 мм<br>3,00 мм + 0,15 мм/м   |
| Дискретность измерений расстояний, мм  | 0,1  |
| Диаметр лазерной точки, мм, не более:<br>- на расстоянии 10 м<br>- на расстоянии 50 м<br>- на расстоянии 100 м   | 6<br>30<br>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  | 2 элемента питания типа ААА  |
| Напряжение питания, В  | 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  |
| <sup>1)</sup> - измерения на поверхность со 100% отражательной способностью (стена, окрашенная в белый цвет), низкая фоновая освещённость, умеренные температуры (плюс 25 °С)<br><sup>2)</sup> - 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 |  |

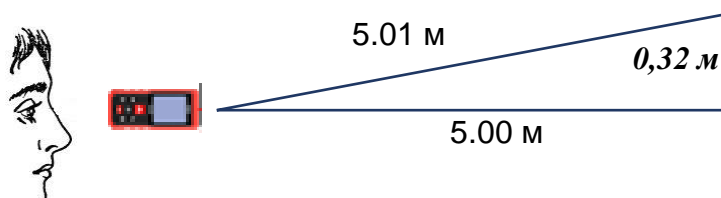
**Рис. 11. Фрагмент описания типа средств измерений лазерного дальномера**

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

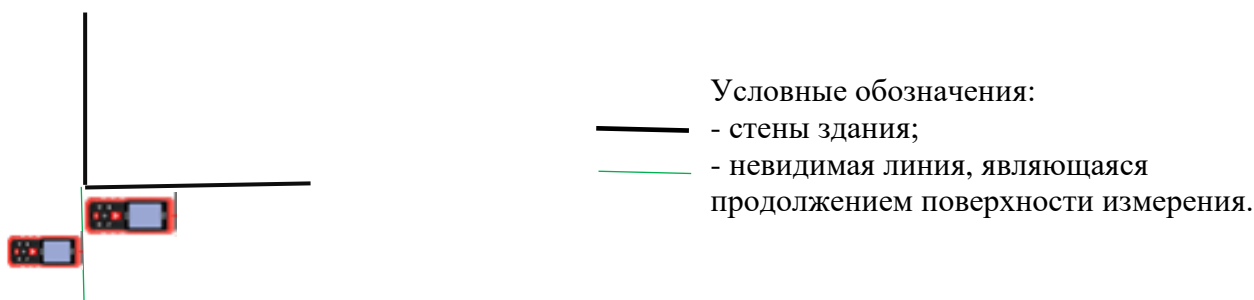
## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

отклонение от горизонта легко обнаруживается опытным исполнителем на глаз. Однако для ослабления влияния этой погрешности луч лазерной рулетки следует направлять как можно точнее в горизонте измеряемой линии. Некоторые модели лазерных рулеток оснащены горизонтальным уровнем.



**Рис. 12. 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. 13. 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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

«завалах» стен можно наблюдать изменение длины стен в 3 см. Для исключения ошибки за кривизну стен по высоте рекомендуется проводить измерения на фиксированной высоте. Сведения о данной высоте можно записывать в абрисах, «Заключении кадастрового инженера» либо в иных документах, отражающих результаты натурных измерений объекта. В противном случае, необходимо вводить  $m_{\text{в}}$  – СКП за кривизну 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 за неравенство стен при приведении объекта к правильной фигуре -  $m_{\text{ф}}$ , величина которой также может быть определена по формуле Бесселя:

$$m_{\text{ф}} = \sqrt{\frac{[v^2]}{n-1}} \quad (2)$$

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

расхождениями в их величине. Вычислим СКП за неравенство стен при приведении помещения №4 к правильной фигуре:

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

$$(11,23 + 11,18) / 2 = 11,20 \text{ м}$$

$$v_1 = x_o - l_1 = 11,20 \text{ м} - 11,23 \text{ м} = -0,03 \text{ м}$$

$$v_2 = x_o - l_2 = 11,20 \text{ м} - 11,23 \text{ м} = -0,03 \text{ м}$$

$$v_3 = x_o - l_3 = 11,20 \text{ м} - 11,18 \text{ м} = 0,02 \text{ м}$$

$$v_4 = x_o - l_4 = 11,20 \text{ м} - 11,18 \text{ м} = 0,02 \text{ м}$$

$$m_\phi = m_a = \sqrt{\frac{(-0,03)^2 + (-0,03)^2 + 0,02^2 + 0,02^2}{3}} = \pm 0,03 \text{ м}$$

При приведении помещения к форме правильной фигуры можно установить зависимость  $m_\phi$  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 $m_\phi$ |
|-------|----------------------------------|-------------------|
| 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  $m_\Sigma = \pm 0,01 \text{ м}$ . В зависимости от влияния иных

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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:

$$\begin{aligned}
 P &= P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{\text{внут.ст}} = \\
 &11,2 + 1,9 + 5,3 + 43,7 + 13,9 + 13,6 + 6,2 + 14,1 + 7,9 + \\
 &(0,40 \times 11,20 \times 2 + 0,40 \times 1,21 + 2,90 \times 0,25 \times 2 + 0,30 \times 4,10 + 0,10 \times 11,05) = \\
 &117,8 + (9,0 + 0,5 + 1,4 + 1,2 + 1,1) = 131,0 \text{ м}^2 \\
 m_P &= \sqrt{m_{f1}^2 + m_{f2}^2 + m_{f3}^2 + m_{f4}^2 + m_{f5}^2 + m_{f6}^2 + m_{f7}^2 + m_{f8}^2 + m_{f9}^2 + m_{f_{\text{внут.ст}}}^2} = \\
 &\sqrt{0,10^2 + 0,02^2 + 0,03^2 + 0,16^2 + 0,11^2 + 0,11^2 + 0,04^2 + 0,07^2 + 0,06^2 + 0,15^2} = \pm 0,31 \text{ м}^2 \approx \\
 &\approx \pm 0,3 \text{ м}^2
 \end{aligned}$$

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, $m_f, \text{ м}^2$ |
|-------------|---------------|------|---------------------------|----------|---------------------------------|
|             | 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                            |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|                      |                                 |      |      |      |              |
|----------------------|---------------------------------|------|------|------|--------------|
| 8                    | 1,20                            | 1,90 | 0,01 | 0,01 | 0,07         |
|                      | 4,90                            | 1,70 | 0,02 | 0,01 |              |
|                      | 1,40                            | 2,40 | 0,01 | 0,01 |              |
| 9                    | 3,42                            | 2,30 | 0,02 | 0,01 | 0,06         |
| Итого по помещениям: |                                 |      |      |      | <b>±0,27</b> |
| Перегородки и стены  | 11,20                           | 0,40 | 0,03 | 0,01 | 0,11         |
|                      | 3,40                            | 0,40 | 0,02 | 0,01 | 0,04         |
|                      | 4,90                            | 0,40 | 0,02 | 0,01 | 0,05         |
|                      | 1,20                            | 0,40 | 0,01 | 0,01 | 0,01         |
|                      | 0,50                            | 0,40 | 0,01 | 0,01 | 0,01         |
|                      | 1,21                            | 0,40 | 0,01 | 0,01 | 0,01         |
|                      | 1,21                            | 0,40 | 0,01 | 0,01 | 0,01         |
|                      | 2,90                            | 0,25 | 0,02 | 0,01 | 0,03         |
|                      | 2,90                            | 0,25 | 0,02 | 0,01 | 0,03         |
|                      | 4,10                            | 0,30 | 0,02 | 0,01 | 0,04         |
|                      | 1,55                            | 0,10 | 0,01 | 0,01 | 0,01         |
|                      | 2,08                            | 0,10 | 0,01 | 0,01 | 0,02         |
|                      | 3,42                            | 0,10 | 0,02 | 0,01 | 0,03         |
|                      | 2,30                            | 0,10 | 0,01 | 0,01 | 0,02         |
|                      | Итого по стенам и перегородкам: |      |      |      |              |
| Итого по зданию:     |                                 |      |      |      | <b>±0,31</b> |

#### 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:

$$P = a \times b = 11,20 \times 11,70 = 131,0 \text{ м}^2$$

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

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

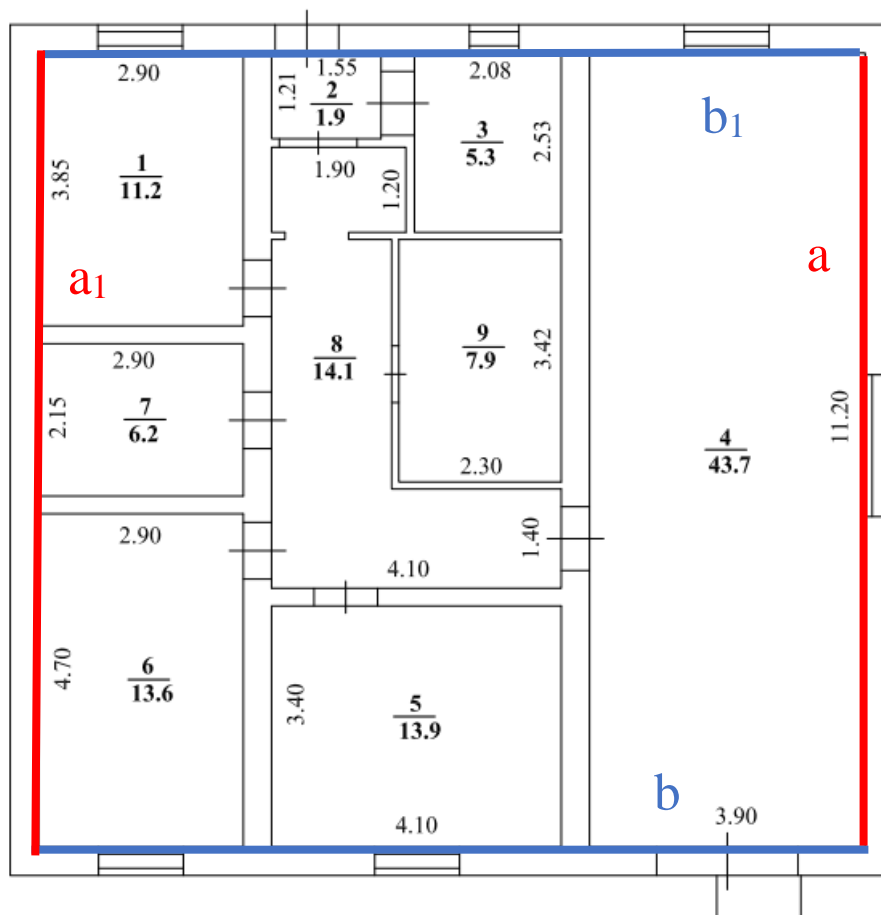
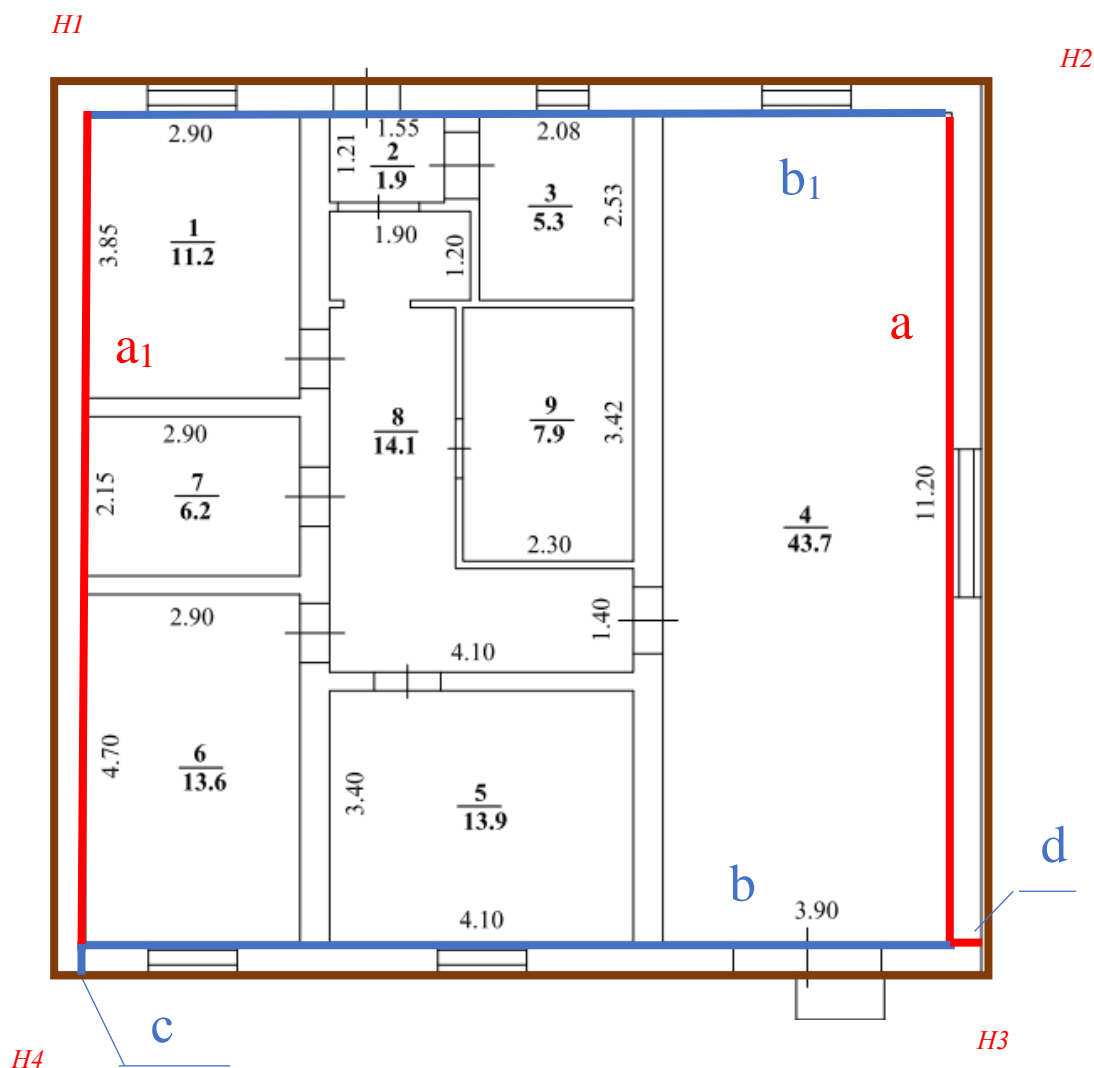


Рис. 14. Линейные измерения для расчета СКП площади здания 6.14.5. Определение СКП площади здания по СКП внешнего контура здания и СКП наружных стен

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



**Рис. 15. Линейные измерения для расчета СКП площади здания**

Характерные точки контура здания имеют следующие координаты<sup>4</sup>:

*Таблица 7. Координаты контура здания*

| Номера характерных точек контура | Координаты, м |        |
|----------------------------------|---------------|--------|
|                                  | X             | Y      |
| н1                               | 383,18        | 699,31 |
| н2                               | 379,92        | 710,86 |
| н3                               | 367,88        | 707,50 |
| н4                               | 371,14        | 695,94 |

<sup>4</sup> 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.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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:

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

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

$P_{\text{нар\_ст}}$  – площадь, занятая наружными стенами здания.

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

$$\begin{aligned} P_{\text{нар\_ст}} &= 2(bxc) + 2(axd) + 4 \times 0,40 \times 0,40 = \\ &= 2(11,70 \times 0,40) + 2(11,20 \times 0,40) + 0,64 = 18,96 \approx 19,0 \text{ м}^2 \end{aligned}$$

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:

$$m_p = 0,35 m_t \sqrt{\sum_{k=1}^n ((y_{i+1} - y_{i-1})^2 + (x_{i+1} - x_{i-1})^2)} \quad (3)$$

где  $x_i, y_i$  – координаты характерных точек контура здания;

$m_t$  – СКП положения характерных точек контура здания;

$n$  – число характерных точек контура здания.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

$$\begin{aligned}
 m_{f_{\text{внеш}}} &= 0,35 \times 0,03 \times \sqrt{(710,86 - 695,94)^2 + (379,92 - 371,14)^2 +} \\
 &\quad (707,50 - 699,31)^2 + (367,88 - 383,18)^2 + \\
 &\quad (695,94 - 710,86)^2 + (371,14 - 379,92)^2 + \\
 &\quad (699,31 - 707,50)^2 + (383,18 - 367,88)^2} \\
 &= 0,35 \times 0,03 \times \sqrt{222,6064 + 77,0884 +} \\
 &\quad 67,0761 + 234,09 + 222,6064 + 77,0884 +} \\
 &\quad 67,0761 + 234,09} = 0,35 \times 0,03 \times 34,67 = \pm 0,36 \text{ м}^2 \\
 m_{f_{\text{внеш}}} &= m_t \sqrt{P} = 0,03 \times \sqrt{150,1} = \pm 0,37 \text{ м}^2 \quad (4)
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 m_{f_{\text{нар_ст}}} &= \\
 &\sqrt{2(a^2 m_{sd}^2 + d^2 m_{sa}^2) + 2(b^2 m_{sc}^2 + c^2 m_{sb}^2) + 4(c^2 m_{sd}^2 + d^2 m_{sc}^2) =} \\
 &\sqrt{2(11,20^2 \times 0,01^2 + 0,40^2 \times 0,03^2) + 2(11,70^2 \times 0,01^2 + 0,40^2 \times 0,03^2) + 2(0,40^2 \times 0,01^2 + 0,40^2 \times 0,01^2) =} \\
 &\sqrt{2 \times (0,012688 + 0,013833 + 0,000032)} \\
 &= \pm 0,23 \text{ м}^2
 \end{aligned}$$

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

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

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 «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 «Заключении кадастрового инженера» также

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

может быть приведена следующая информация об определении СКП площади:

**ВАРИАНТ 1:**

Внутренние обмеры здания проведены на 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, $m_f, \text{ м}^2$ |
|----------------------|---------------|------|---------------------------|----------|---------------------------------|
|                      | 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          | 1,90 | 0,01                      | 0,01     | 0,07                            |
|                      | 4,90          | 1,70 | 0,02                      | 0,01     |                                 |
|                      | 1,40          | 2,40 | 0,01                      | 0,01     |                                 |
| 9                    | 3,42          | 2,30 | 0,02                      | 0,01     | 0,06                            |
| Итого по помещениям: |               |      |                           |          | <b><math>\pm 0,27</math></b>    |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

**ВАРИАНТ 3:**

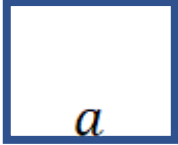
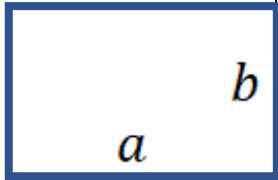
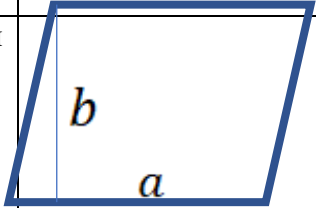
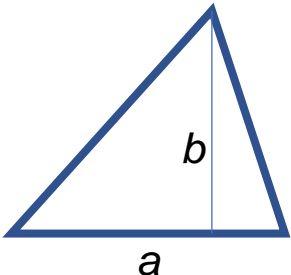
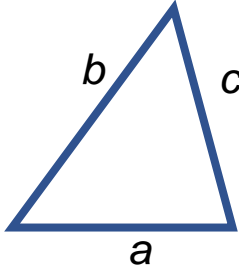
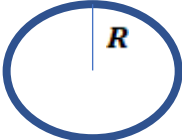
Внутренние обмеры здания проведены на  $h=1,10$  м от уровня пола. В здании завершены строительные работы. Отделочные работы отсутствуют.

СКП определения площади рассчитана по следующей формуле:

$$m_p = \sqrt{m_{f_{\text{внеш}}}^2 + m_{f_{\text{нар\_ст}}}^2} = \sqrt{0,36^2 + 0,23^2} = \pm 0,4 \text{ м}^2$$
$$m_{f_{\text{внеш}}} = m_t \sqrt{P} = 0,03 \times \sqrt{150,1} = \pm 0,37 \text{ м}^2$$
$$m_{f_{\text{нар\_ст}}} = \sqrt{2 \times (0,11^2 + 0,12^2)} = \pm 0,23 \text{ м}^2$$

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*Таблица 9. Формулы расчета СКП площади для разных геометрических фигур<sup>5</sup>*

| <b>Фигура</b>  | <b>Чертеж</b>   | <b>Формула для подсчета площади фигуры</b>                                       | <b>Формула определения СКП площади фигуры</b>   |
|----------------|---|--|---|
| Квадрат        |    | $P=a^2$  | $m_p = m_a \sqrt{2P} =$<br>$m_a \sqrt{2a^2} = am_a \sqrt{2}$  |
| Прямоугольник  |    | $P=ab$   | $m_p = \sqrt{a^2 m_b^2 + b^2 m_a^2}$<br>Если $m_a = m_b = m_s$ , т.е. когда все стороны измерены с одинаковой точностью:<br>$m_p = m_s \sqrt{a^2 + b^2}$                          |
| Параллелограмм |    |  |   |
| Треугольник    |  | $P = \frac{1}{2} ab$   | $m_p = \frac{\sqrt{a^2 m_b^2 + b^2 m_a^2}}{2}$  |
|                |  | <b>Формула Герона:</b><br>$P = \sqrt{q(q-a)(q-b)(q-c)}$<br>$q = \frac{a+b+c}{2}$ | $m_p = \frac{1}{4P} \sqrt{(A-B+C+D)^2 m_a^2 + (A+B-C+D)^2 m_b^2 + (A+B+C-D)^2 m_c^2}$<br><br>где $A=(q-a)(q-b)(q-c);$<br>$B=q(q-b)(q-c);$<br>$C=q(q-a)(q-c);$<br>$D=q(q-a)(q-b).$ |
| Круг           |  | $S = \pi R^2$  | $m_s = m_R \sqrt{(2\pi R)^2} =$<br>$= 2\pi m_R R$   |

<sup>5</sup> Данный перечень формул не является исчерпывающим. Для ряда фигур могут быть выведены и иные формулы расчета СКП площади.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

### **6.15. КОНТУР ЗДАНИЯ И ЕГО ОТОБРАЖЕНИЕ НА ЧЕРТЕЖЕ**

6.15.1. Контур здания является характеристикой местоположения объекта относительно границ земельного участка.

6.15.2. Контур здания образуется проекцией внешних границ строительных конструкций 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 конструктивных элементов 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;

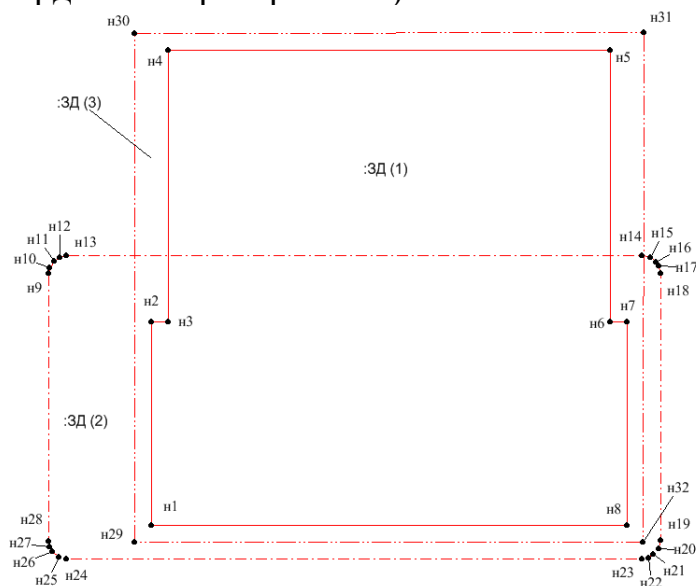
3) контур подземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость строительных конструкций объекта недвижимости, расположенных ниже уровня поверхности земли.

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.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

В надземный контур здания включаются конструктивные элементы 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 Стандарта, (в том числе при наличии мансардного этажа, образованного в чердачном пространстве).



**Рис. 16. Отображение контура нежилого здания в техническом плане<sup>6</sup>**

<sup>6</sup> Примечание: обозначение нумерации контуров построенного здания (в приведенном примере использовано обозначение контура :ЗД(1)) может зависеть от архитектурно-планировочных решений и используемого кадастровым инженером программного обеспечения.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*Таблица 10. Конструктивные элементы и их включение в контур здания (в зависимости от расположения относительно поверхности земли)*

| №<br>п/п | Строительные<br>конструкции<br>здания | Типы контуров здания |   |   |
|----------|---------------------------------------|----------------------|---|---|
|          |                                       | Подземный            | Наземный  | Надземный   |
| 1.       | фундамент                             | ✓                    | ✓   |   |
| 2.       | внешние стены                         | ✓                    | ✓   | ✓   |
| 3.       | Крыша, свес<br>крыши, навес           |                      |   | ✓ могут<br>включаться в<br>контур здания<br>при наличии<br>условий,<br>указанных в<br>пункте 6.15.6<br>Стандарта. |
| 4.       | Колонны, опоры                        | ✓                    | ✓   | ✓   |
| 5.       | балкон                                |                      | ✓ могут<br>встречаться<br>балконы,<br>строительные<br>конструкции<br>которых<br>расположены на<br>земле | ✓   |
| 6.       | лоджия                                |                      | ✓ могут<br>встречаться<br>лоджии,<br>строительные<br>конструкции<br>которых<br>расположены на<br>земле  | ✓   |
| 7.       | терраса                               |                      | ✓   | ✓   |
| 8.       | крыльцо                               |                      | ✓<br><br>Включается в<br>контур, если   |   |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|     |                                |   |   |   |
|-----|--------------------------------|---|---|---|
|     |                                |   | является частью здания, обладает признаками капитальности, имеет признаки ограждающих конструкций.<br>(Рис.17а, 17б ) |   |
| 9.  | пандус                         |   | ✓ (кроме пандуса бордюрного и инвентарного)   |   |
| 10. | прямоук                        | ✓ | ✓   |   |
| 11. | отмостки                       |   | Не включаются в контур, поскольку являются элементами благоустройства, а не строительными конструкциями здания.       |   |
| 12. | Внешние входы в подземный этаж | ✓ | ✓   |   |
| 13. | Арка (проезд)                  |   | ✓   |   |
| 14. | Галерея                        | ✓ | ✓   | ✓ |
| 15. | Консоль                        |   | ✓   |   |

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Рис. 17а. Крыльцо, включаемое в контур здания**



**Рис. 17б. 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, который у нежилых 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.18б).



**Рис. 18а. Крыша, не включаемая в контур здания**



**Рис. 18б. Крыша, включаемая в контур здания**

Пристроенные к зданию навесы, не имеющие общей крыши с ним, в контур здания не включаются, поскольку не являются его строительной конструкцией (Рис. 19).

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Рис. 19. Навесы, не включаемые в контур здания**

Для нежилых зданий, расположенных в границах СНТ, ДНТ и ОНТ и относящихся к бытовой недвижимости, проекция свеса крыши включается в контур, если она выступает от плоскости стены более чем на 0,50 м. Для иных нежилых зданий, проекция свеса крыши может определяться по аналогичному подходу и включаться в контур, если она выступает от плоскости стены более чем на 1 м.

В иных 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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

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), галерей, консолей, 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 в техническом плане допускается указывать 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 пунктов 6.15.4 и 6.15.12 Стандарта отсутствует необходимость координирования всех этажей в пределах контура одного типа, если их проекции не совпадают между собой.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

## **6.16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ПОМЕЩЕНИЙ И (ИЛИ) МАШИНО-МЕСТ) В ЗДАНИИ**

Если необходимо проведение государственного кадастрового учета помещений и машино-мест, расположенных в нежилом здании, то при осуществлении кадастровых работ в отношении такого здания может также проводиться описание характеристик расположенных в нем помещений и (или) машино-мест.

Установление характеристик расположенных в нежилом здании помещений и (или) машино-мест проводится в соответствии с требованиями [8], [10], а также типового стандарта осуществления кадастровой деятельности, утвержденного Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» и регламентирующего порядок описания характеристик помещений и (или) машино-мест.

## **7. ТЕХНИЧЕСКОЕ 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 немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж здания с обозначением данных, в том числе результатов линейных измерений, необходимых для последующего оформления Плана здания или его поэтажных планов.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

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.

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) оконных и дверных проемов 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) прямки 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 и четко определяться к чему они относятся. Данных обмеров должно быть достаточно для вычерчивания поэтажных планов 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 проведении камеральных работ поэтажный план здания невозможно ориентировать относительно его контура (например,

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

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. Последовательность составления абриса и измерений здания:

В зависимости от задания на проведение 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 до сличения на месте существующей документации на здание с фактическим его состоянием, расположением учетных 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

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

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 метра 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 выполняется через дверной и (или) оконный проем.

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

Измерения помещений производится 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

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

измерения кадастровый инженер проводит на уровне пола). В данном случае важно фиксировать в «Заключении кадастрового инженера» высоту, на которой проводились линейные измерения.

Обозначенная на полу разметкой перегородка, отсутствующая на момент проведения 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 5 см подлежат занесению в абрис и измерению.

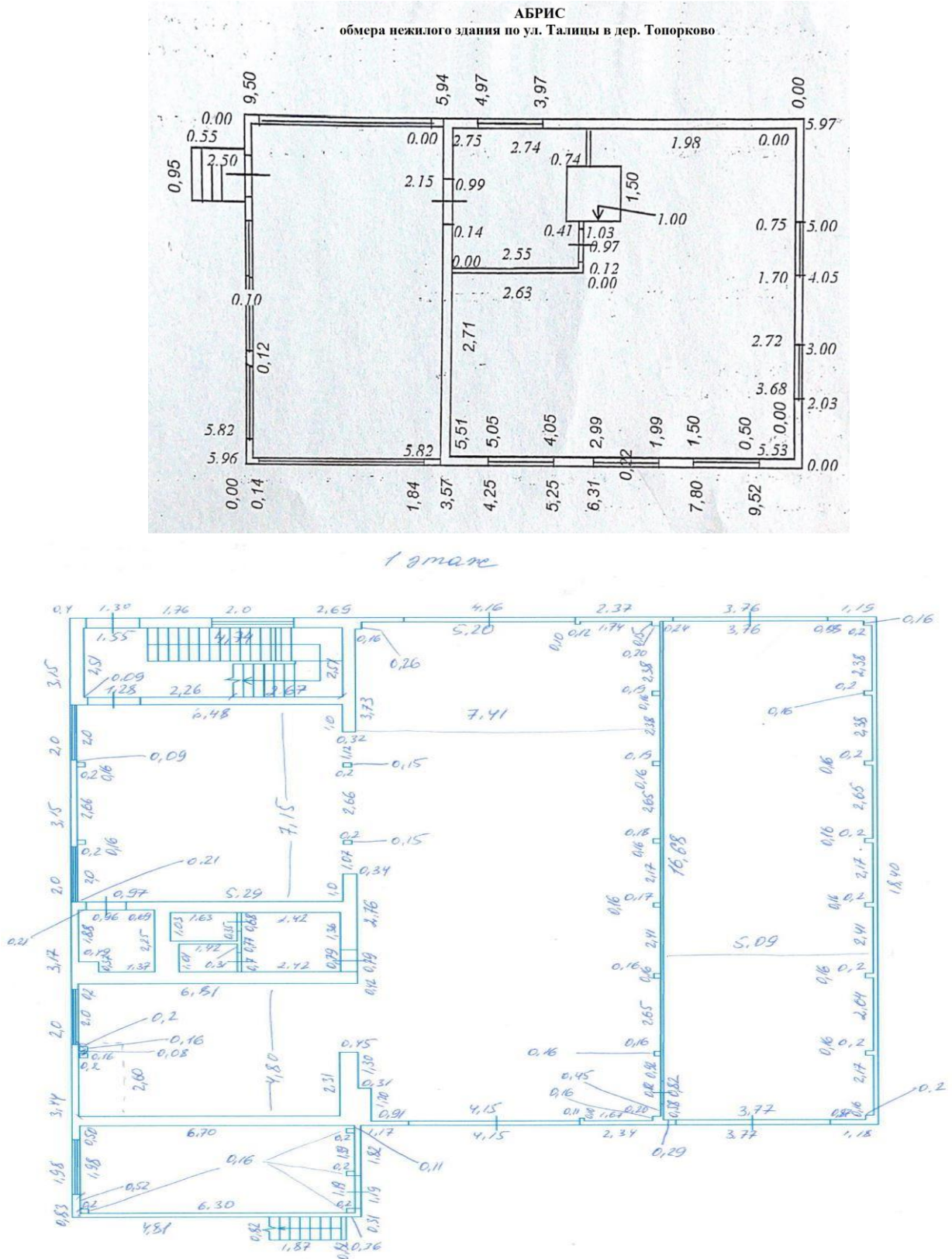
Высота помещений показывается на абрисе в тех помещениях, где были взяты эти замеры (например, на мансардном, подвальном этаже и т.д.).

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.

# ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Рис. 20. Примеры абрисов нежилого здания**

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

## **7.2. СОСТАВЛЕНИЕ ПЛАНА ЭТАЖА (ПЛАНА ЗДАНИЯ)**

7.2.1. В технический план нежилого здания включаются планы всех этажей либо 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.

7.2.3. Кадастровым инженером по результатам выполненных им измерений и абриса самостоятельно изготавливается поэтажный 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 поэтажных планов как обязательных разделов технического плана включают в себя:

- 1) непосредственно подготовку поэтажных планов по установленному образцу;
- 2) проставление линейных размеров, нумерации;
- 3) подсчет внутренних площадей (при необходимости);
- 4) проставление на плане нумерации помещений (при необходимости).

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

7.2.5. Камеральные работы при работе с нежилым зданием после реконструкции включает:

- 1) вычерчивание поэтажных планов с учетом всех выявленных изменений;
- 2) определение площади здания с учетом пересчета площадей изменившихся и вновь образованных помещений.

7.2.6. План этажа либо 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 либо План здания вычерчивается, как правило, в масштабе 1:100 или 1:200 в условных знаках, принятых для кадастровых работ.

7.2.8. Оформление План этажа либо План здания производится с точностью до 0,5 мм с применением средств компьютерной графики.

7.2.9. На Планах этажа либо Планах 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;

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

- необходимые условные обозначения.

### 7.2.10. Последовательность составления Плана этажа (Плана здания)

План этажа либо 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 натуральных 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 или над 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.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

Веранды, галереи и тамбуры измеряются внутри и вычерчиваются на Плана 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 Плана этажа (Плане здания) параллельно направлению соответствующих стен и перегородок отображаются соответствующие линейные размеры.

На Плана 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;

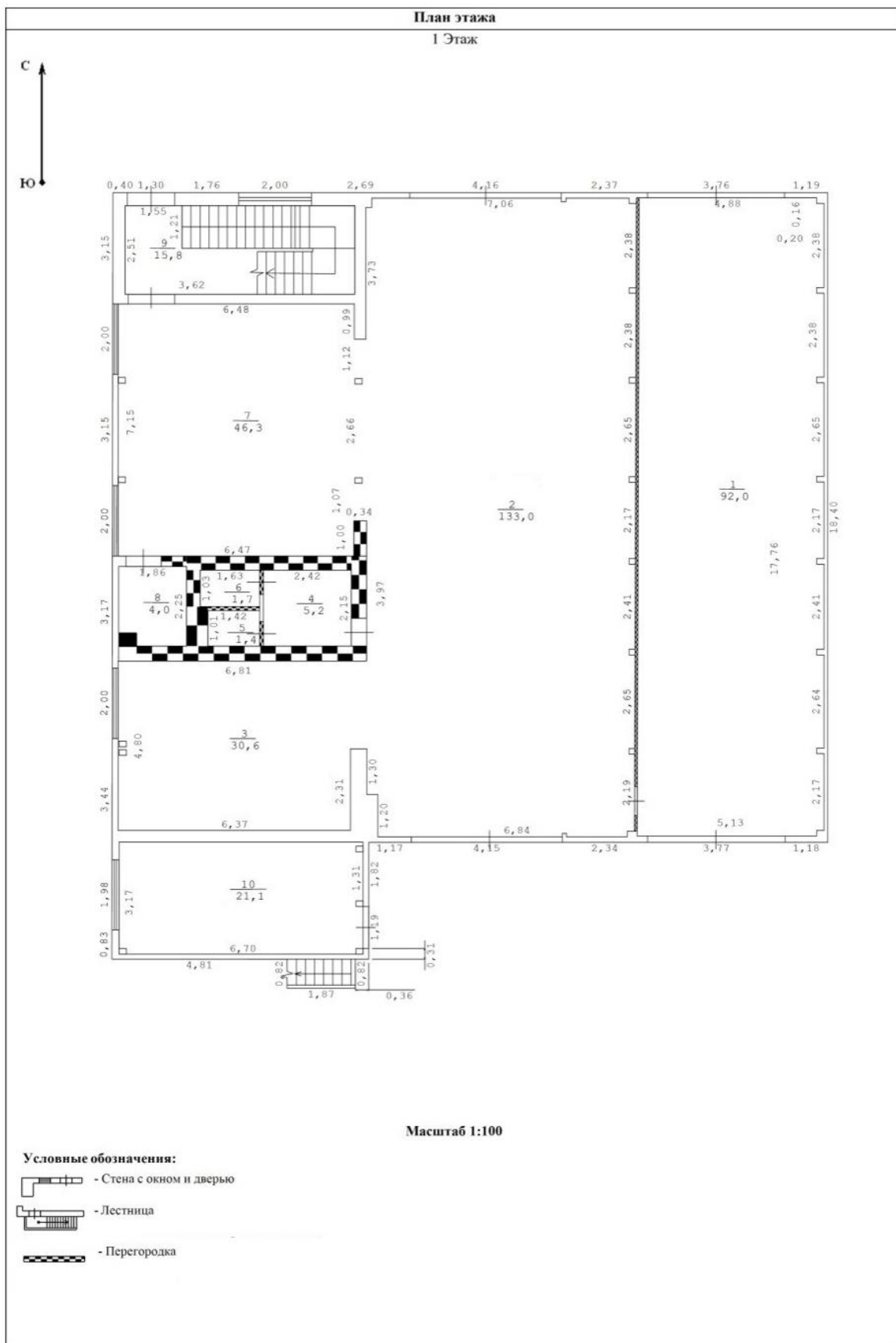
Примечание. Размеры ниш, арок, колонн, выступов, дверей, окон, прямки, прочие наружные строительные конструкции здания, не включаемые в площадь здания, и т.д., а также другие измерения: диагонали, засечки и т.п., на Плана этажа (Плане здания) не проставляются.

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

При необходимости на Плана этажа (Плане здания) могут быть указаны номера помещений и их площади (Рис.21).

7.2.11. При наличии в нежилом здании антресоли, эксплуатируемой кровли и полуэтажей, такие уровни в здании отображаются на поэтажных планах.

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Рис. 21. Пример оформления Плана этажа нежилого здания  
в техническом плане**

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### 7.3. УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ ДЛЯ ПОЭТАЖНЫХ ПЛАНОВ

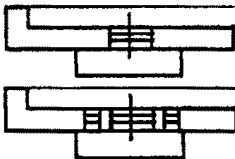
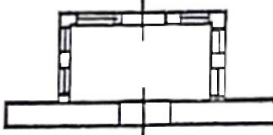
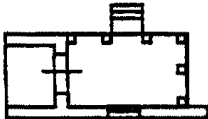

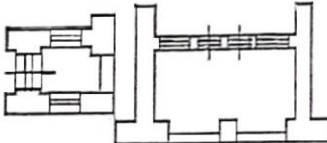
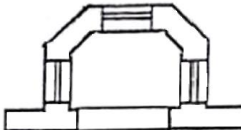

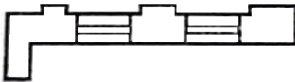
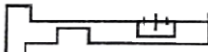
Для оформления Плана этажа (Плана здания) применяются специальные условные знаки, установленные требованиями к подготовке технических планов. Для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных условных знаков при условии отражения информации о них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

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

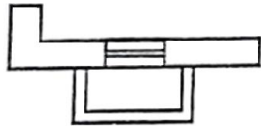
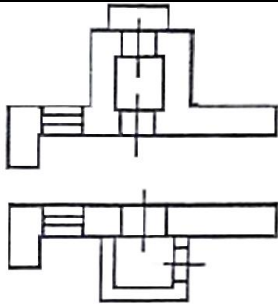
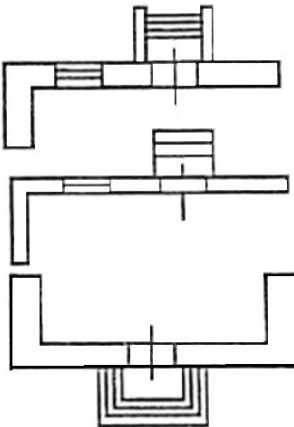
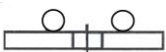
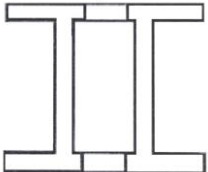

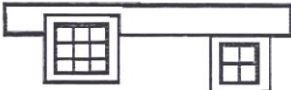
*Таблица 11. Условные знаки для поэтажных планов*

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|  |  |  |
|--|--|--|
| 3.   | Дверь остекленная<br>(на балкон, лоджию) |     |
| 4.   | Веранда                                  |    |
| 5.   | Терраса                                  |     |
| 6.   | Перегородка                              |    |
| <i>Дополнительные условные знаки, которые могут использоваться при подготовке поэтажных планов в техническом плане</i> |  |  |
| 7.   | Лоджии                                   |  |
| 8.   | Эркер                                    |   |
| 9.   | Арка в стене                             |   |
| 10.  | Стена с пилястрами                       |  |
| 11.  | Ниша и шкаф в стене                      |   |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 12. | Приямок  |    |
| 13. | Внутренний тамбур<br><br>Наружный тамбур   |    |
| 14. | Кирпичное крыльцо со ступенями<br><br>Деревянное крыльцо со ступенями<br><br>Крыльцо со ступенями на 3 стороны |   |
| 15. | Стена с трех-четвертными колоннами   |  |
| 16. | Арка   |  |
| 17. | Витрины и дверь в стене  |  |
| 18. | Вентиляционные каналы  |  |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

#### **7.4. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ОПИСАНИЯ ЗДАНИЯ:**

7.4.1. Проверка выполненных работ технического описания нежилого 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) полноту (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 графических работ исполняются следующие действия:

- 1) сопоставление поэтажного плана с абрисом;
- 2) сопоставление плана первого этажа (контрольного) с планами расположения капитальных стен (наружных и внутренних), оконных проемов, лестниц;
- 3) проверка масштаба поэтажного плана;
- 4) проверка поэтажного плана 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.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

Незначительные ошибки и отклонения исправляются кадастровым инженером; дела 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 – поэтажных планах здания на основании данных проектной документации или технического паспорта здания.

*Примечание: 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 понятие «наружные стены» и «внутренние стены»).*

При отсутствии таких документов информация о перегородках в жилом здании указывается в поэтажном плане 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.

В СНИПах отсутствует единое однозначное понятие «перегородка» либо в ряде случаев 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

## ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

случае тонких стен (менее 2 мм в масштабе проекта) их изображают зачерченными.

Согласно «Своду правил. Дома жилые многоквартирные. СП 55.13330.2011» 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. Дома жилые многоквартирные. СП 54.13330.2011» расширяет этот термин, разделяя понятие перегородки и внутренней стены особыми 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 «Свод 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;

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

- 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.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б  
(справочное)  
ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ТИПОЛОГИЧЕСКИХ  
ГРУПП ЗДАНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ПО СП 118.13330.2022)**

| Функционально-типологическая группа   | Регламентирующие строительные и санитарные нормы             |
|---|--|
| Все типы общественных зданий и сооружений   | По настоящему своду правил, СанПиН 2.1.3684, СанПиН 1.2.3685 |
| <b>А Здания и сооружения для объектов, обслуживающих население</b>  |  |
| <b>1 Здания и помещения образовательных организаций</b>   | <b>СП 2.4.3648</b>   |
| 1.1 Организации общего и профессионального образования:   |  |
| 1.1.1 Дошкольные образовательные организации  | СП 252.1325800   |
| 1.1.2 Общеобразовательные организации   | СП 251.1325800   |
| 1.1.3 Организации профессионального образования; образовательные организации высшего образования  | СП 279.1325800,<br>СП 278.1325800                            |
| 1.2 Образовательные организации дополнительного образования взрослых и детей (общего и профессионального)                                     | СП 460.1325800   |
| 1.3 Организации специализированного профессионального образования (аэроклубы, автошколы, оборонные учебные заведения и т.п.)                  | СП 279.1325800,<br>СП 278.1325800                            |
| 1.4 Организации, осуществляющие обучение по программам общего образования (спортивные школы, школы-интернаты, образовательные детские лагеря) | СП 251.1325800,<br>СП 390.1325800                            |
| <b>2 Здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения</b>  |  |
| 2.1 Медицинские организации:  | СП 158.13330   |
| 2.1.1 Лечебные организации со стационаром, медицинские центры и т.п.  | СП 158.13330,<br>раздел IV СП 2.1.3678-20                    |
| 2.1.2 Амбулаторно-поликлинические организации   | СП 158.13330,<br>раздел IV СП 2.1.3678-20                    |
| 2.1.3 Аптеки  | Раздел V СП 2.1.3678-20                                      |
| 2.1.4 Медико-реабилитационные и коррекционные   | СП 158.13330,  |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|  |   |
|--|---|
| организации, в том числе для детей   | раздел IV СП 2.1.3678-20  |
| 2.1.5 Станции переливания крови, станции скорой помощи и др.   | СП 158.13330,<br>раздел IV СП 2.1.3678-20   |
| 2.1.6 Санаторно-курортные организации  | По настоящему своду правил,<br>СП 158.13330   |
| 2.2 Организации социального обслуживания населения:  | Раздел IX СП 2.1.3678-20  |
| 2.2.1 Организации без стационара, в т.ч. обслуживающие на дому   | СП 139.13330,<br>СП 141.13330,<br>СП 142.13330,<br>СП 143.13330,<br>СП 144.13330,<br>СП 147.13330,<br>СП 148.13330,<br>раздел IX СП 2.1.3678-20 |
| 2.2.2 Организации со стационаром, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.   | СП 143.13330,<br>СП 145.13330,<br>СП 146.13330,<br>СП 149.13330,<br>СП 150.13330,<br>раздел IX СП 2.1.3678-20,<br>СП 2.4.3648                   |
| 2.2.3 Организации полустационарные (в т.ч. реабилитационные центры, центры социальной адаптации)   | СП 143.13330,<br>раздел IX СП 2.1.3678-20   |
| 3 Здания и помещения сервисного обслуживания населения   |   |
| 3.1 Предприятия розничной и мелкооптовой торговли, а также торгово-развлекательные комплексы   | СП 464.1325800,<br>СП 2.3.6.3668  |
| 3.2 Предприятия общественного питания:<br>3.2.1 Предприятие общественного питания с залом для посетителей<br>3.2.2 То же, в составе (структуре) организаций иного функционального назначения | СанПиН 2.3/2.4.3590   |
| 3.3 Объекты бытового и коммунального обслуживания населения:   |   |
| 3.3.1 Предприятия бытового обслуживания населения (ремонтные и пошивочные мастерские; прачечные, химчистки, организации, оказывающие услуги проката)   | Раздел VIII СП 2.1.3678-20  |
| 3.3.2 Организации коммунального хозяйства, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (жилищные компании, управляющие компании и   | По настоящему своду правил  |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|   |  |
|---|--|
| т.п.)   |  |
| 3.3.3 Организации санитарно-бытового обслуживания (бани, парикмахерские, общественные туалеты)                                  | Раздел VIII СП 2.1.3678-20   |
| 3.3.4 Организации гражданских обрядов   | СанПиН 2.1.3684  |
| 3.4 Объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (почтовые отделения)                            | По настоящему своду правил   |
| 3.5 Организации транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения:                                       | СП 2.5.3650  |
| 3.5.1 Здания вокзалов всех видов транспорта (аэровокзалы, морские, речные, железнодорожные вокзалы)                             | СП 120.13330,<br>СП 462.1325800,<br>СП 463.1325800,<br>СП 121.13330,<br>СП 417.1325800     |
| 3.5.2 Транспортно-пересадочные узлы   | СП 395.1325800   |
| 3.5.3 Агентства и офисы (туристические, риэлторские, билетные кассы, страховые и т.д.)  | По настоящему своду правил   |
| 4 Сооружения, здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов                           |  |
| 4.1 Объекты спорта и помещения физкультурно-оздоровительного, досугового назначения:  | Раздел VI СП 2.1.3678-20   |
| 4.1.1 Открытые плоскостные сооружения (спортивные сооружения, футбольные стадионы)  | СП 285.1325800   |
| 4.1.2 Крытые спортивные сооружения (залы, манежи, бассейны и т.д.)  | СП 310.1325800,<br>СП 332.1325800,<br>СП 397.1325800,<br>СП 457.1325800,<br>СП 459.1325800 |
| 4.1.3 Здания и сооружения массового спорта и спортивного отдыха (физкультурно-досуговые комплексы, аквапарки, спортивные клубы) | СП 383.1325800   |
| 4.2 Здания и помещения культурно-просветительного назначения и религиозных организаций:   |  |
| 4.2.1 Библиотеки, читальные залы, медиатеки, архивы   | По настоящему своду правил   |
| 4.2.2 Музеи, выставки, океанариумы и т.п.   | ГОСТ Р 57013   |
| 4.2.3 Религиозные организации для населения   | СП 391.1325800   |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|  |  |
|--|--|
| 4.3 Зрелищные и досугово-развлекательные организации   |  |
| 4.3.1 Зрелищные организации (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки, дельфинарии и т.п.)   | СП 309.1325800                                       |
| 4.3.2 Клубные и досугово-развлекательные организации, в т.ч. танцевальные комплексы  | СП 309.1325800                                       |
| 5 Здания и помещения для временного проживания   | Раздел VII СП 2.1.3678-20                            |
| 5.1 Гостиницы, в том числе мотели, хостелы и т.п.  | СП 257.1325800                                       |
| 5.2 Организации отдыха и туризма:  |  |
| 5.2.1 Пансионаты, туристские базы, круглогодичные и летние лагеря, в том числе для детей и молодежи, и т.п.  | СП 2.4.3648,<br>по настоящему своду правил           |
| 5.2.2 Организации для временного проживания в нестационарных объектах  | По настоящему своду правил,<br>СП 88.13330           |
| 5.3 Общежития и спальные корпуса образовательных организаций и организаций социального обслуживания  | СП 379.1325800,<br>СП 2.4.3648                       |
| 6 Объекты для домашних животных и животных без владельцев [лечение, содержание и услуги для животных (ветеринарные объекты, виварии, клубы, салоны, приюты)]                         | СП 492.1325800                                       |
| <b>Б Здания объектов по обслуживанию общества и государства</b>  |  |
| 1 Здания органов управления, здания обслуживания общества  |  |
| 1.1 Здания государственных организаций по обслуживанию общества (многофункциональные центры, территориальные органы Пенсионного фонда, органы социального обслуживания, биржи труда) | СП 400.1325800,<br>СП 242.1325800                    |
| 1.2 Организации управления фирм, организаций, предприятий, а также подразделений фирм, агентства и т.п.  | По настоящему своду правил,<br>СП 44.13330           |
| 2 Специализированные здания  |  |
| 2.1 Кредитные организации  | По настоящему своду правил                           |
| 2.2 Суды и прокуратура, нотариально-юридические организации  | СП 152.13330,<br>СП 458.1325800                      |
| 2.3 Правоохранительные организации (налоговые службы, полиция, таможня, исправительные учреждения, изоляторы и др.)  | СП 228.1325800,<br>СП 247.1325800,<br>СП 308.1325800 |
| В Многофункциональные здания (помещения)   | СП 160.1325800                                       |

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

**Библиография**

1. Федеральный закон от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании»;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
5. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
7. Приказ Росреестра от 25.04.2019 №П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемой для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения».
8. 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»;
9. Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»;

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

11. Приказ Минстроя от 10.07.2020 №374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)».

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

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

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

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

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

17. Письмо Росреестра от 03.08.2022 №14-6689-ТГ/22.

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

---

**ОКС 01.110**

**Ключевые слова:** кадастровые работы, технический план, нежилое здание, общественные здания, производственные здания, гараж, поэтажный план, характеристики здания

---