

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Утвержден
Правлением СРО «Ассоциация
кадастровых инженеров Поволжья»
Протокол от 29.06.2019 № 54/2019



**СТАНДАРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»**

Требования к подготовке технического плана

**Казань
2019**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Предисловие

Настоящий стандарт Саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее — стандарт) разработан на основании Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Устава Саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее — СРО АКИ «Поволжье»), Положения о членстве в Саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья».

Стандарт СРО АКИ «Поволжье» разработан в соответствии с целями и принципами стандартизации в Российской Федерации, установленными Федеральным законом от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН специалистами отдела контроля и поддержки профессиональной деятельности СРО АКИ «Поволжье».
2. ПРИНЯТ Решением Правления СРО АКИ «Поволжье» (протокол от 29.03.2019г. № 14/2019)
3. ВВЕДЁН ВПЕРВЫЕ.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Содержание

№ п/п	Наименование раздела	№ стр.
1	Область применения	1
2	Нормативно-правовая основа	1
3	Термины и определения	2
4	Общие положения и основные требования стандарта	4
5	Основания для подготовки технического плана	5
6	Общие требования к подготовке технического плана	5
6.1	Форма технического плана	6
6.2	Состав технического плана	7
6.2.1	Основные требования к техническому плану здания	9
6.2.2	Основные требования к техническому плану сооружения	10
6.2.3	Основные требования к техническому плану помещения	10
6.2.4	Основные требования к техническому плану объекта незавершенного строительства	11
6.2.5	Основные требования к техническому плану единого недвижимого комплекса	12
7	Требования к графической части	12
8	Требования к текстовой части	17
9	Особенности подсчета площадей для различных объектов капитального строительства	20
9.1	Площадь нежилого здания и сооружения	20
9.2	Площадь жилого здания	21
9.3	Площадь нежилого помещения	22
9.4	Площадь жилого помещения	22

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

1. Область применения

Настоящий стандарт разработан для обязательного применения кадастровыми инженерами - членами СРО АКИ «Поволжье» при выполнении кадастровых работ, работниками и членами коллегиальных органов СРО АКИ «Поволжье» при осуществлении своей деятельности.

2. Нормативно-правовая основа

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994г. №51-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности);
- Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации);
- Федеральный закон от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 29.07.2017г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказ Министерства экономического развития России от 18.12.2015г. №953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее – Приказ №953)
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 «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 и помещения»;
- Постановление Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001г. № 195-ФЗ;

- Свод правил СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 декабря 2016 г. N 883/пр);

- Свод правил СП 118.13330.2012* "Общественные здания и сооружения" Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. N 635/10).

3. Термины и определения

Технический план – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Некапитальное строение, сооружение – строение, сооружение, которое не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которого позволяют осуществить его перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строения, сооружения (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

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.

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Машино-место –предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Объект незавершенного строительства –объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

Единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

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

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Многоквартирный дом– совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Характерная точка контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке– точка изменения описания контура объекта капитального строительства и деления его на части.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Положение на местности характерных точек описывается их плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения ЕГРН в регионе местонахождения объекта капитального строительства.

Контур объекта капитального строительства – замкнутая линия, образуемая проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал).

4. Общие положения и основные требования стандарта

Кадастровая деятельность выполняется в соответствии с требованиями федеральных законов и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, общим стандартом осуществления кадастровой деятельности членом Саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров.

Положения настоящего стандарта применяются в целях устранения конфликта интересов при осуществлении деятельности кадастровыми инженерами, работниками саморегулируемой организации и членами постоянно действующего коллегиального органа управления СРО АКИ «Поволжье», а также в других случаях.

Проведение работ или действий, изложенных в настоящем стандарте, должно осуществляться в соответствии со следующими принципами:

- необходимо обеспечить соблюдение интересов всех участников кадастровых отношений;
- исключается любая деятельность, наносящая ущерб участникам кадастровых отношений;
- не допускается установление требований, приводящих к недобросовестной конкуренции и совершению действий, причиняющих моральный вред или ущерб потребителям товаров, работ или услуг и иным лицам, а также действий, причиняющих ущерб деловой репутации кадастрового инженера или организации, выполняющей работы, предусмотренные настоящим стандартом, либо деловой репутации СРО АКИ «Поволжье».

Реализация указанных положений достигается путём следования следующим принципам проведения работ или совершения иных действий, изложенных в настоящем стандарте:

- обеспечение доступа к результатам выполняемых работ и совершаемых действий любым заинтересованным лицам;

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- привлечение необходимого количества специалистов для рассмотрения и принятия решения по техническим или иным вопросам, возникающим при применении настоящего стандарта;
- проведение оценки принимаемых решений по необходимому набору показателей;
- разработка различных вариантов решения поставленной задачи либо привлечение различных исполнителей для её решения.

5. Основания для подготовки технического плана

Кадастровый инженер, осуществляющий свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или работника юридического лица, может подготавливать технический план на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона о кадастровой деятельности, если иное не установлено федеральным законом.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера. Расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Общие требования к подготовке технического плана

Технический план представляет собой документ, составленный на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости (а также об объектах недвижимости, входящих в его состав или расположенных в нем, и о земельном участке (участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости), и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Для подготовки технического плана кадастровый инженер должен рассмотреть все имеющиеся документы на объект недвижимости, являющийся объектом кадастровых работ, а также на земельный участок, на котором он

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

расположен. В случае подготовки технического плана в отношении части объекта недвижимости (помещение), необходимо также изучить сведения ЕГРН и все имеющиеся документы в отношении объекта недвижимости, в котором он расположен.

К документам, используемым для подготовки технического плана, относятся:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- 3) уведомления о планируемом строительстве, реконструкции, сносе;
- 4) проектная документация объекта капитального строительства;
- 5) декларация об объекте недвижимости;
- 6) технический паспорт объекта капитального строительства;
- 7) кадастровый паспорт объекта капитального строительства;
- 8) документ, в соответствии с которым объекту недвижимости присваивается адрес;
- 9) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- 10) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- 11) документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования;
- 12) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;
- 13) вступившие в законную силу судебные акты;
- 14) иные предусмотренные законодательством документы.

6.1. Форма технического плана

Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Приказом №953 подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа либо План части этажа, а в случае отсутствия у здания,

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

сооружения этажей - План здания, сооружения либо План части здания, сооружения оформляются в виде файла в формате JPEG.

Состав сведений технического плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме технического плана, с учетом требований Приказа №953.

Технический план подготавливается также в форме документа на бумажном носителе, если это предусмотрено договором подряда. Технический план, подготовленный в форме документа на бумажном носителе, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. Незаполненные реквизиты разделов текстовой части технического плана в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «-» (прочерк).

В случае, если договором подряда предусмотрена подготовка кадастровым инженером технического плана для дальнейшего предоставления в судебные органы, технический план подготавливается только при наличии документов – оснований для его подготовки и исключительно в форме бумажного документа, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается данная информация.

В случае если местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в состав Приложения включается модель такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов, в виде электронного документа в одном из форматов: DXF, RVT, PLN, SKP (3D-модель объекта недвижимости), который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

6.2. Состав технического плана

Технические планы, в зависимости от видов выполняемых кадастровых работ и видов объектов капитального строительства, в отношении которых эти работы выполняются, могут содержать сведения:

- 1) о сооружении, здании, и обо всех расположенных в нем помещениях или машино-местах, об отдельных помещениях, объекте незавершенного строительства и о едином недвижимом комплексе;
- 2) о специальных метках для определения местоположения машино-места в здании, о характерных точках границ помещения, и его местоположении на плане этажа здания;
- 3) планы всех этажей здания;

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- 4) о подземных, наземных и надземных конструктивных элементах объекта;
- 5) о пространственном описании конструктивных элементов объекта;
- 6) о линейном сооружении и его части, расположенной в кадастровом округе.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от вида кадастровых работ.

Обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения);
- 4) характеристики помещений в здании, сооружении (в случаях, предусмотренных пунктом 9 Требований);
- 5) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
- 6) Чертеж (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, единого недвижимого комплекса);
- 7) План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План объекта недвижимости, План части объекта недвижимости (кроме случая подготовки технического плана в отношении объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);
- 8) Приложение.

В зависимости от вида кадастровых работ, помимо обязательных, технический план может содержать и иные разделы, порядок включения которых в технический план регламентируется Приказом №953.

К графической части межевого плана относятся следующие разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее - Схема);

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

3) чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости; далее - Чертеж);

4) план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у здания, сооружения, этажей - план здания, сооружения, или части здания, сооружения, с указанием на этом плане структуры и планировки такого здания, сооружения, (далее соответственно - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения).

К текстовой части технического плана относятся следующие разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке;
- 5) характеристики объекта недвижимости;
- 6) сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- 7) характеристики помещений в здании, сооружении;
- 8) заключение кадастрового инженера.

6.2.1. Основные требования к техническому плану здания

Технический план здания может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений в здании. Технический план здания в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, а при отсутствии у них этажности - планы здания.

Технический план здания (многоквартирного дома) в обязательном порядке также содержит полученные в том числе по результатам кадастровых работ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета расположенных в таком здании (многоквартирном доме) помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений.

При подготовке технического плана в результате выполнения кадастровых работ в отношении здания (многоквартирного дома) государственный кадастровый учет которого ранее не осуществлялся, используются также выписки из ЕГРН о жилых и нежилых помещениях, расположенных в таком здании (многоквартирном доме (при наличии в ЕГРН таких сведений)).

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания или на основании иных документов, предусмотренных Приказом №953.

6.2.2. Основные требования к техническому плану сооружения

Технический план сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений в сооружении. Технический план сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы сооружения.

Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения на земельном участке и его площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения или на основании иных документов, предусмотренных Приказом №953.

6.2.3. Основные требования к техническому плану помещения

Технический план помещения составляется в отношении:

- помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких смежных изолированных и (или) обособленных помещений, которые в том числе могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с законодательством Российской Федерации изолировано и (или) обособленно от других помещений в здании или сооружении и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота;
- части помещения.

Сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и его местоположении в пределах этажа здания или сооружения либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение (или на основании иных документов, предусмотренных Приказом №953). В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, сведения о помещениях указываются в техническом плане на основании проекта

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

6.2.4. Основные требования к техническому плану объекта незавершенного строительства

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и степени готовности объекта незавершенного строительства, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости или на основании иных документов, предусмотренных Приказом №953.

Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 20 Требований.

Степень готовности объекта незавершенного строительства определяется кадастровым инженером по одному из следующих правил:

- 1) В соответствии со сметой на строительство по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{100 * \text{Объем выполненных работ}}{\text{Стоимость строительства}}, \text{ где:}$$

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);
Объем выполненных работ - стоимость фактически выполненных работ (руб.);

Стоимость строительства - стоимость строительства в соответствии со сметой на строительство объекта (руб.).

- 2) В соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i * C_i}{100}, \text{ где:}$$

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объекте;

Вес_i - значение удельного веса i -ого конструктивного элемента в объекте (%);

C_i - доля построенной части i -ого конструктивного элемента (%).

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Для объектов незавершенного строительства, представляющих собой здания, строительство которых не завершено, для расчета степени готовности в соответствии с готовностью конструктивных элементов используется следующий перечень конструктивных элементов: фундамент, стены и перегородки, перекрытия, крыша, полы, окна и двери, оборудование, прочие работы.

6.2.5. Основные требования к техническому плану единого недвижимого комплекса

Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях.

Сведения о наименовании, назначении единого недвижимого комплекса указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, если технический план подготавливается в связи с завершением строительства объектов недвижимости, и проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов в виде единого недвижимого комплекса.

7. Требования к графической части

В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения выписки из ЕГРН о земельном участке, Плана этажа (этажей), Плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе "Исходные данные"

При подготовке графической части технического плана могут быть использованы иные документы (в том числе картографические материалы), позволяющие определить местоположение соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка.

Графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажного плана, являющегося частью проектной документации, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе "Исходные данные".

При отсутствии указанных документов, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных,

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

необходимых для оформления Плана этажа либо Плана здания (сооружения, объекта незавершенного строительства). Указанный чертеж (копия чертежа) включается в состав Приложения.

В чертеже производится зарисовка контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично.

Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома.

Измерения производятся с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, длина стены определяется путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

Результаты измерений должны быть записаны таким образом, чтобы обеспечить читаемость чертежа. Исправления результатов измерений в чертеже производятся путем перечеркивания неправильного и написания сверху верного значения.

Графическая часть технического плана оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4, а в случае, когда местоположение здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства не может быть отображено на листе указанного формата, графическая часть технического плана может оформляться на листах больших форматов и (или) в масштабе 1:200.

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приказом №953. При этом графические разделы заполняются в соответствии со следующими требованиями:

1) «Схема геодезических построений»

Оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

В случае использования для определения координат характерных точек границ объекта капитального строительства геодезического метода на схеме отображаются:

- схематичное изображение объекта кадастровых работ;
- расположение пунктов геодезической основы (должны быть отражены все пункты, указанные в разделе «Исходные данные»);

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- расположение точек съемочного обоснования с указанием схемы геодезических построений по их определению относительно пунктов геодезической основы;
- приемы определения координат характерных точек границы объекта капитального строительства относительно точек съемочного обоснования.

В случае использования для определения координат характерных точек границ объекта капитального строительства метода спутниковых геодезических измерений (определений) на схеме отображаются:

- схематичное изображение объекта кадастровых работ;
- пункты геодезической основы, на которых располагались базовые станции;
- расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ.

2) «Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке»

Схема предназначена для отображения местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства относительно границ земельного участка (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек), а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка и относительно границ кадастрового квартала (при отсутствии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек).

На Схеме отображаются:

- границы земельного участка (земельных участков), его (их) частей;
- контур здания (части здания), сооружения (части сооружения), объекта незавершенного строительства, в отношении которого проводятся кадастровые работы;
- необходимые обозначения.

На Схеме допускается отображать местоположение контуров здания (части здания), сооружения (части сооружения), объекта незавершенного строительства и иных объектов недвижимости, расположенных в границах соответствующего земельного участка, а также местоположение улиц, дорог общего пользования, иных объектов, позволяющих определить местоположение здания (части здания), сооружения (части сооружения), объекта незавершенного строительства.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

На Схеме технического плана единого недвижимого комплекса отображается местоположение зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса, на основании сведений блоков разделов технического плана единого недвижимого комплекса соответствующих зданий, сооружений в соответствии с пунктом 54 требований Приказа №953, физические или технологические связи таких зданий, сооружений (при возможности их графического отображения), а также границы земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположен единый недвижимый комплекс.

3) «Чертеж контура объекта недвижимости»

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Допускается показывать местоположение отдельных элементов контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа.

На Чертеже отображаются:

- местоположение характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (а в случаях, предусмотренных Требованиями, - дополнительно местоположение контура части здания, сооружения);
- необходимые обозначения.

Типы контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указываются на Чертеже соответствующими условными знаками в соответствии с требованиями Приказа №953.

4) «План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения»

Оформление плана этажа (части этажа) здания, сооружения производится с точностью до $\pm 0,5$ мм при помощи масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с применением средств компьютерной графики.

При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

План этажа либо План здания, сооружения, объекта незавершенного строительства размещается симметрично краям листа. Сторона главного фасада в плане должна располагаться внизу, параллельно нижнему краю листа. В случае если невозможно определить главный фасад, внизу, параллельно

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

нижнему краю листа, располагается южная сторона здания. При этом в левом верхнем углу листа указывается направление сторон света, а в разделе "Заключение кадастрового инженера" делается соответствующая запись.

Расстояние между планом этажа (части этажа) здания, этажа (части этажа) сооружения, этажа объекта незавершенного строительства и краями листа не должно быть менее 2-3 см.

На Плане этажа либо Плане здания, сооружения, объекта незавершенного строительства отображаются в масштабе в соответствии с размерами на поэтажном плане, являющемся частью проектной документации, в графической части технического паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или чертеже:

- стены и перегородки, в том числе внутренние;
- окна и двери;
- лестницы, балконы;
- внутренние выступы стен;
- необходимые условные обозначения, в том числе для указания местоположения образованной или существующей части здания, сооружения.

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

Оформление Плана этажа либо Плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется путем последовательного нанесения на него фасадной линии здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, боковых линий здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, капитальных стен, перегородок, проемов и лестниц.

По центру Плана этажа, сверху на листе указывается тип этажа (например, цокольный этаж, 1-й этаж).

На Плане этажа либо Плане здания, сооружения, объекта незавершенного строительства параллельно направлению соответствующих стен и перегородок отображаются выполненные линейные измерения с абриса (чертежа) либо отображаются соответствующие размеры с поэтажного плана, являющегося частью проектной документации.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Все цифры на Плане этажа либо Плане здания, сооружения, объекта незавершенного строительства отображаются параллельно нижнему краю листа или его правой стороне и располагаются перпендикулярно линиям измерения.

План части этажа, а при отсутствии этажей у здания, сооружения - План части здания, сооружения оформляются в случае, если помещение расположено в пределах изолированной части этажа здания, сооружения либо части здания, сооружения (подъезд здания, отдельная блок-секция).

План части этажа, а при отсутствии этажей у здания, сооружения - План части здания, сооружения оформляются в соответствии с пунктами 51-63 требований Приказа №953. При этом на Плане части этажа, а при отсутствии этажей у здания, сооружения - Планах части здания, сооружения указывается обозначение такой части

В случае если помещение расположено в пределах нескольких этажей здания, сооружения в состав графической части включаются соответствующие планы этажей здания, сооружения либо планы соответствующих частей этажей здания, сооружения.

При подготовке технического плана здания, сооружения, в котором расположены помещения, заявленные на государственный кадастровый учет, на Планах этажа или Планах части этажа здания, сооружения, а при отсутствии этажей у здания, сооружения - на Планах здания, сооружения либо Планах части здания, сооружения, оформленных в соответствии с требованиями Приказа №953, отображаются:

- местоположение помещений - границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещений (а в случаях, предусмотренных требованиями Приказа №953, - дополнительно местоположение части помещений), с отображением внутренних стен, перегородок, дверных проемов, и его номер на этаже;
- предусмотренные требованиями Приказа №953 обозначения и надписи.

8. Требования к текстовой части

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объекте капитального строительства в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Порядок заполнения разделов, их реквизитов и граф установлен Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития №953.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Рекомендуется уделить особое внимание разделу «Заключение кадастрового инженера» и указывать в нем следующие сведения в виде связного текста в зависимости от вида проведенных кадастровых работ:

- реквизиты договора подряда на выполнение кадастровых работ;
- сведения о кадастровом инженере и его членстве в СРО (номер в реестре ГРКИ, дата внесения, номер в реестре членов СРО АКИ «Поволжье», дата включения в члены СРО);
- **информация о подготовке технического плана для предоставления в судебный орган (в случае, если это предусмотрено договором подряда);**
 - вид кадастровых работ;
 - основная информация об исходных, образуемых и измененных объектах недвижимости: кадастровый номер, назначение, параметры;
 - **информация о документах, на основании которых подготовлен технический план;**
 - информация о формируемых частях объектов недвижимости: цель формирования, площадь, реквизиты документов, подтверждающих устанавливаемое ограничение (обременение) (при их отсутствии, необходимо описать цель формирования частей объектов недвижимости);
 - информация о методе определения координат характерных точек границ объектов капитального строительства **(в случае использования нескольких методов необходимо указать, какие именно характерные точки объектов недвижимости каким способом определялись);**
 - информация о датах проведения полевых работ и обследования пунктов государственной геодезической сети **(рекомендуется также включать в состав Приложения фотографии пунктов геодезической основы, и, в особых случаях, фотографии характерных точек объектов капитального строительства);**
 - информация о степени готовности объекта незавершенного строительства **(рекомендуется также включать в состав Приложения фотографии такого объекта для подтверждения существования такого объекта в момент полевого обследования);**
 - информация о расположении линейного сооружения более чем в одном кадастровом округе (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
 - информация о количестве обособленных контуров здания (в случае, если контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет собой совокупность отдельных контуров);

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- информация о несоответствии адреса объекта капитального строительства адресу земельного участка, на котором он расположен (в случае если адрес, присвоенный зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства, по сведениям, предоставленным оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположено такое здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также в случаях включения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в состав единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса);
- обоснование значения площади здания, помещения, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), и информация об изменении проектной документации (при наличии изменений) (в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости, несоответствие площади здания, помещения, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Приказа №953, и площади здания, помещения, площади застройки сооружения, определенной с учетом требований Приказа №953, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона о регистрации, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ);
- информация о несоответствии кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ, (в случае подготовки технического плана в отношении здания, сооружения в котором расположены помещения, заявленные на государственный кадастровый учет);
- сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс, в том числе в случаях, если единый недвижимый комплекс является таковым, и сведения о содержании технологической связи если совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически (в случае подготовки технического плана единого недвижимого комплекса);
- сведения о количестве условных частей линейного сооружения, номерах кадастровых округов, в которых они расположены (в случае подготовки технического плана линейного сооружения);

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- информация о невозможности определения главного фасада (в случае подготовки технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, если невозможно определить главный фасад).

- иная информация, которую кадастровый инженер считает важной для описания.

9. Особенности подсчета площадей различных объектов капитального строительства для целей государственного кадастрового учета

Площадь здания, сооружения, помещения определяется как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

Значение площади здания, сооружения, помещения 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.

Для помещений в зданиях, сооружениях, возведенных по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления с типовой планировкой на этажах, допускается производить определение площадей по подвальному, первому и типовому этажу. Для последующих этажей площадь принимается по типовому, за исключением помещений, в которых имеются изменения планировки.

9.1. Площадь нежилого здания и сооружения

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

В площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий).

В площадь нежилого здания, сооружения не включаются площади подполья для проветривания нежилого здания, сооружения на вечномёрзлых грунтах, чердака, технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций) при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра, наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, в подвальных этажах - пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей, над подвесными потолками (когда для доступа к коммуникациям не требуется предусматривать проход для

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

обслуживающего персонала), площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

Площадь этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Площадь мансардного этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом пункта 11 настоящих Требований. Площадь эксплуатируемой кровли нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей ограждений по периметру эксплуатируемой кровли.

В площадь этажа включаются в одноэтажном нежилом здании, сооружении - площадь ярусов этажерок и антресолей, в многоэтажном нежилом здании, сооружении - площадь ярусов этажерок и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками ярусов этажерок и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа.

В площадь этажа нежилого здания, сооружения в пределах пожарного отсека не включаются наружные ramпы для автомобильного и железнодорожного транспорта.

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 квадратных метров включаются в площадь нижнего этажа нежилого здания, сооружения.

Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола.

Площадь застройки сооружения определяется как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие части (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). В площадь застройки включается площадь под сооружением, расположенным на столбах, арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 метра, а также подземные выступающие конструктивные элементы сооружения.

9.2. Площадь жилого здания

Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

В площадь жилого здания включаются площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более, пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

В площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящуюся в пределах дверного проема.

Эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас.

Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Площадь проемов для лифтовых и других шахт включается в площадь нижнего этажа жилого здания.

Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте 1,1-1,3 метра от пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола.

Площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака с учетом пункта 13 настоящих Требований. Площадь эксплуатируемой кровли жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей ограждений по периметру эксплуатируемой кровли.

9.3. Площадь нежилого помещения

Площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1-1,3 метра от пола.

Расстояния, применяемые для определения площади нежилого помещения мансардного этажа, измеряются на высоте наклонного потолка (стены):

1,5 метра - при наклоне 30 градусов к горизонту;

1,1 метра - при 45 градусах;

0,5 метра - при 60 градусах и более.

При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции.

9.4. Площадь жилого помещения

Площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, и иные.

В площадь жилого помещения включаются площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более, пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более.

В площадь жилого помещения не включаются площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также площадь, находящаяся в пределах дверного проема.

Расстояния, применяемые для определения площади жилого помещения, измеряются по всему периметру стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

Расстояния, применяемые для определения площади жилого помещения мансардного этажа, измеряются на высоте наклонного потолка (стены):

1,5 метра - при наклоне 30 градусов к горизонту;

1,1 метра - при 45 градусах;

0,5 метра - при 60 градусах и более.

При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции.