

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»



Утвержден  
Правлением СРО «Ассоциация  
кадастровых инженеров Поволжья»  
Протокол № 20/2023 от «14» апреля 2023 г

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

**Требования к подготовке технического плана**

**Казань  
2023**

# 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 СРО АКИ «Поволжье».
2. ПРИНЯТ Решением Правления СРО АКИ «Поволжье» (протокол от 12.02.2019г. №5/2019).
3. Принят в новой редакции Решением Правления СРО АКИ «Поволжье» (Протокол № 20/2023 от «14» апреля 2023 г.)

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	6
6.1	Форма технического плана	7
6.2	Состав технического плана	9
6.2.1	Основные требования к техническому плану здания и сооружения	10
6.2.2	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	18
9	Особенности подготовки технического плана сооружения, представляющего собой линейный объект	20
10	Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса	22
11	Особенности подсчета площадей различных объектов капитального строительства для целей государственного кадастрового учета	23
11.1	Площадь нежилого здания и сооружения	24
11.2	Площадь жилого здания	26
11.3	Площадь нежилого помещения	27
11.4	Площадь жилого помещения	28
11.5	Площадь машино-места	29

## **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 Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Приказ №0082);
- 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» (далее – Приказ №0393);
- 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;

- «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;

- «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009».

### 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, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**Некапитальные строения, сооружения** – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (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 отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

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.

# САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

**Характерная точка контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке** – точка изменения описания контура объекта капитального строительства и деления его на части. 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 членов СРО АКИ «Поволжье» и правилам 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:

- обеспечение соблюдения интересов всех участников кадастровых отношений;
- недопустимость любой деятельности, причиняющей ущерб участникам кадастровых отношений;
- недопустимость установления 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»;

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- обеспечение доступа к результатам выполняемых работ и совершаемых действий любым заинтересованным лицам;
- привлечение необходимого количества специалистов для рассмотрения и принятия решения по технически 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 ее 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, 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

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

объектом кадастровых работ, а также на земельный участок, на котором он расположен. В случае подготовки технического плана в отношении части объекта недвижимости (помещения), 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) выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
- 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, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных. XML-схемы.

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с настоящими требованиями подлежат включению в Приложение, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF/A, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

Состав сведений технического плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме технического плана, с учетом требований Приказа №0082.

Также в соответствии с требованиями действующего законодательства, кадастровый инженер формирует технический план в формате электронного документа **только для обращения в орган государственного кадастрового учета, а для обращения заказчика кадастровых работ в суд документ подготавливается исключительно в бумажном виде.**

В случае отклонения искового заявления судебным органом и его требования предоставить решение о приостановлении учетных действий, в обязательном порядке:

— Подготовить технический план в электронном виде и указать в разделе «Заключение кадастрового инженера», что цель его подготовки – для дальнейшего предоставления в суд;

— Приложить к техническому плану Решение суда (определение об оставлении заявления без рассмотрения), в котором содержится требование получить приостановку (отказ), как доказательство о невозможности использования иного порядка действий для заявителя;

— Указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» конкретную причину подготовки технического плана для его дальнейшего предоставления в суд.

В случае если местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов (строительных конструкций) здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в Приложение включается модель такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов (строительных конструкций), в том числе с учетом высоты или глубины таких строительных конструкций, в виде электронного документа в одном из форматов: DXF, RVT, PLN, SKP (далее - 3D-модель объекта недвижимости), указанный электронный документ заверяется усиленной квалифицированной

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

### **6.2. Состав технического плана**

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

***К текстовой части относятся следующие разделы:***

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости;
- 5) характеристики объекта недвижимости;
- 6) характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении;
- 7) сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- 8) заключение кадастрового инженера;
- 9) приложение.

***К графической части технического плана относятся следующие разделы:***

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка (далее - Схема);
- 3) чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства (далее - Чертеж);
- 4) план здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа (далее соответственно - План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа). План здания, сооружения применяется в случае, если в здании, сооружении только один этаж, планы этажей применяются в том случае, если в здании, сооружении несколько этажей, фрагмент Плана здания, сооружения, фрагменты планов этажей допускается применять в случае подготовки технических планов помещений, машино-мест, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, а также для отображения границ части здания, сооружения.

# САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

***Обязательному включению в технический план независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:***

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) характеристики объекта недвижимости;
- 4) приложение.

## **6.2.1. Основные требования к техническому плану здания и сооружения**

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении.

Если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация о таких помещениях включается в технический план здания, сооружения.

Технический план здания, сооружения (если в таком сооружении предусмотрено наличие помещений и (или) машино-мест) в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения.

Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

## **6.2.2. 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 комнат (помещений), которые могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении, права на которое зарегистрированы в ЕГРН или подлежат государственной регистрации.

Нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота <13>. При внесении в технический план сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в технический план не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании.

### **6.2.3. Основные требования к техническому плану объекта незавершенного строительства**

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости в границах земельного участка, указываются в техническом плане на основании одного или нескольких из представленных заказчиком кадастровых работ документов:

- разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости, если ее изготовление предусмотрено законодательством Российской Федерации;

- технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года, - в случае отсутствия разрешения на строительство, проектной документации на объект незавершенного строительства.

### **6.2.4. 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 едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении входящих в состав такого единого недвижимого комплекса зданий, сооружений на земельном участке, их площади и площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации такого единого недвижимого комплекса, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о регистрации.

## **7. Требования к графической части**

При подготовке графической части технического плана помимо сведений ЕГРН, предусмотренных пунктами 63, 64 настоящих требований, а также пунктом 76 настоящих требований при наличии в ЕГРН сведений о

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

помещениях, машино-местах, могут быть использованы иные документы (в том числе картографические материалы), позволяющие определить местоположение соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса в границах земельного участка.

Графическая часть технического плана оформляется на листах формата А4 или на листах больших форматов, в масштабе, позволяющем отобразить объект недвижимости целиком, или с применением средств компьютерной графики.

В случае если здание, сооружение, помещения, машино-места, объект незавершенного строительства не могут быть отображены на листах указанного формата или выбранный масштаб не позволяет отобразить местоположение характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, границ помещения, графическая часть технического плана оформляется с применением выносок или врезок в иных масштабах либо на нескольких листах. В случае если раздел графической части технического плана оформлен на нескольких листах, такой раздел включает в себя схему расположения листов этого раздела.

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением №2 к Приказу №0082. Для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных (не указанных в Приказе №0082) условных знаков при условии отражения информации о них в условных обозначениях, примененных в соответствующем разделе графической части технического плана.

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 разделе «Схема геодезических построений» приводятся:

- схематичное изображение объекта кадастровых работ;
- расположение пунктов геодезической сети;
- расположение точек съемочного обоснования с указанием схемы геодезических построений по их определению относительно пунктов геодезической сети;
- методы (приемы) определения координат характерных точек контура объекта недвижимости относительно пунктов геодезической сети(ей) и (или)

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

точек съемочного обоснования, в том числе в виде надписей и пояснений к схеме.

В случае использования **метода спутниковых геодезических измерений (определений)** для определения координат характерных точек контура здания, сооружения объекта незавершенного строительства, координат специальных меток и (или) характерных точек границ помещений на схеме отображаются:

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

### **2) «Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в границах земельного участка»**

Схема предназначена для отображения местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства относительно границ:

1) 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;

2) кадастрового квартала (при отсутствии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек);

3) земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых без предоставления земельных участков и установления сервитута.

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 условные обозначения и надписи.

На Схеме допускается отображать местоположение иных объектов недвижимости, расположенных в границах соответствующего земельного участка, а также местоположение улиц, дорог общего пользования, иных объектов, позволяющих определить местоположение здания (части здания),

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

сооружения (части сооружения), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка.

### ***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 с учетом правил, предусмотренных пунктом 60 Приказа №0082, при этом изображение характерных точек контура, обозначений, надписей и условных знаков не сливалось и не накладывалось одно на другое. Проекция наземных, надземных, подземных строительных конструкций здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение характерных точек контуров таких строительных конструкций отображаются на Чертеже соответствующими специальными условными знаками (Приложение №2 к Приказу №0082).

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 настоящими требованиями, - дополнительно местоположение контура части здания, сооружения);

– необходимые условные обозначения и надписи.

При отображении на Чертеже контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства различного типа контуры могут полностью или частично совпадать, при этом последовательность отображения таких контуров соответствующими условными знаками определяется по усмотрению кадастрового инженера и не является нарушением настоящих требований.

### **4) «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа»**

Оформление Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагмента Плана здания, сооружения, этажа производится с точностью до 0,5 мм в том числе с применением средств компьютерной графики.

На Планах здания, сооружения, Планах этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа отображается контур наружных стен здания, пристроек,

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

крылец, ступеней, отмечается расположение оконных и дверных проемов по наружному периметру стен, а также внутренних стен (перегородок), местоположение помещений, машино-мест.

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

В технический план здания, сооружения включаются планы всех этажей либо план здания, сооружения или в предусмотренных Законом о регистрации случаях планы отдельных этажей здания, сооружения (планы части этажа, этажей), за исключением случаев, установленных частями 9.1 и 14 статьи 24 Закон о регистрации.

План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа 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.

На Планах здания, сооружения, Планах этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа отображаются в масштабе:

- стены и перегородки, в том числе внутренние;
- окна и двери;
- лестницы, балконы;
- внутренние выступы стен;
- необходимые условные обозначения, в том числе для указания местоположения (границ) помещений и машино-мест в соответствии с пунктом 76 настоящих требований, а также образованной или существующей части здания, сооружения.

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

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

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

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

На Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа параллельно направлению соответствующих стен и перегородок отображаются соответствующие линейные размеры. Допускается не отображать отдельные линейные размеры, если размер соответствующей надписи превышает изображение элемента, к которому необходимо указать такой линейный размер.

Графическая часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, изготовленных кадастровым инженером Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагмента Плана здания, сооружения, этажа, а также на основе проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные».

Обозначения помещений и машино-мест на этаже или в здании, сооружении, обозначения специальных меток и характерных точек границ машино-мест, надписи, за исключением линейных измерений, на Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа отображаются параллельно нижнему краю листа.

Фрагмент Плана здания, сооружения, этажа оформляется в случае, если помещение, машино-место расположено в пределах изолированной части этажа здания, сооружения либо части здания, сооружения (например, подъезд здания). При этом на фрагменте Плана здания, сооружения, этажа указывается обозначение такой части (например, подъезд №1).

Фрагмент Плана здания, сооружения, этажа оформляется в соответствии с пунктами 60, 61, 67 - 73 требований Приказа №0082.

В случае если помещение расположено на нескольких этажах здания, сооружения, в состав графической части включаются планы соответствующих этажей здания, сооружения либо соответствующие фрагменты Плана здания, сооружения, этажа.

При подготовке технического плана здания, сооружения, в котором расположены помещения, машино-места, подлежащие государственному кадастровому учету, а также при подготовке технического плана помещения, машино-места на Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа, оформленных в соответствии с требованиями Приказа №0082, отображаются:

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

- местоположение помещения (помещений) - граница геометрической(их) фигуры (фигур), образованная внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещения (а в случаях, предусмотренных требованиями Приказа №0082, - дополнительно местоположение части (частей) помещения), с отображением внутренних стен, перегородок, дверных проемов, и его (их) обозначения (номера) на поэтажном плане);
- местоположение машино-места (машино-мест) - границы геометрических фигур, соответствующих границам машино-мест;
- предусмотренные требованиями Приказа №0082 обозначения и надписи.

### 8. Требования к текстовой части

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственной геодезической сети или геодезических сетей специального назначения.

Порядок заполнения разделов, их реквизитов и граф установлен Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Росреестра №0082.

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:

- сведения о причинах несоответствия даты обследования пункта и периода выполнения кадастровых работ;
- сведения о дате (периоде) выполнения измерений, в том числе с использованием пунктов сети дифференциальных геодезических станций;
- сведения о том, что правообладателем сети дифференциальных геодезических станций является кадастровый инженер, осуществляющий кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическое лицо, с которым кадастровый инженер заключил трудовой договор;
- сведения об использовании указанных в разделе "Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений" пунктов государственной геодезической сети, геодезической сети специального назначения (за исключением пунктов сети дифференциальных геодезических станций) для определения при кадастровых работах параметров перехода к местной системе координат;

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

– сведения о причинах отсутствия сведений в графах 7 - 9 и строке, предусмотренной для отражения сведений о дате обследования, реквизита 1 раздела "Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений";

– обоснование значения площади здания, помещения, машино-места (путем указания формул для расчета площади и формул с подставленными значениями) и при необходимости - площади застройки сооружения и (или) иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером или сведения о которой указаны в техническом плане, результаты необходимых измерений и расчетов;

– обоснование наличия ошибок, если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости (реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктами 21.1 - 21.23 настоящих требований, площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, определенной с учетом требований, установленных на основании части 13 статьи 24 Федерального закона N 218-ФЗ, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии);

– в случае изменения проектной документации - реквизиты решений, актов об утверждении таких изменений, при этом документы, подтверждающие изменение проектной документации, в Приложение не включаются;

– о внесении изменений в рабочую документацию, которые признаны частью проектной документации;

– сведения о несоответствии адреса, присвоенного зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства, содержащегося в государственном адресном реестре, адресу земельного участка, в границах которого расположены такое здание, сооружение, объект незавершенного строительства;

– описание внешнего вида специальных меток, установленных кадастровым инженером в строительных конструкциях здания, сооружения при выполнении кадастровых работ в отношении машино-места - объекта кадастровых работ, при отсутствии в здании, сооружении (на этаже здания, сооружения) специальных меток, удовлетворяющих условиям, указанным в части 6.2 статьи 24 Федерального закона N 218-ФЗ, и необходимых для выполнения кадастровых работ;

– сведения о совпадении проекций наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций (совпадение контуров различного вида, при необходимости);

– сведения о том, что для строительства (реконструкции) основного объекта недвижимости не требуются подготовка проектной документации,

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

выдача разрешения на строительство, о том, каким документом объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию, в чем именно данная функция заключается - в случае подготовки технического плана в отношении объекта вспомогательного использования.

### **9. Особенности подготовки технического плана сооружения, представляющего собой линейный объект**

Если для строительства, реконструкции сооружения, представляющего собой линейный объект, в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на его строительство, реконструкцию и такое сооружение является объектом недвижимости, сведения о сооружении, за исключением сведений о его местоположении в границах земельного участка или в границах земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых допускается размещение такого сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения, если разработка проектной документации предусмотрена законодательством Российской Федерации в отношении соответствующих сооружений.

В случае подготовки технического плана в отношении линейного объекта, расположенного более чем в одном кадастровом округе, такой технический план оформляется в виде одного документа с учетом кадастрового деления территории Российской Федерации.

Описание местоположения (контур) линейного объекта, указанного выше, представляет собой совокупность описаний местоположения частей (участков) линейного объекта, расположенных в каждом кадастровом округе (далее - описание местоположения части (участка) линейного объекта). Деление линейного сооружения на такие части (участки) и количество этих частей (участков) определяются местоположением границ и количеством кадастровых округов, на территории которых расположен линейный объект. В случае если в описании местоположения границ смежных кадастровых округов имеются несоответствия (разрывы, пересечения границ) в месте расположения линейного объекта, деление линейного объекта на такие части (участки) для целей государственного кадастрового учета осуществляется исходя из местоположения границы одного из таких кадастровых округов и данное обстоятельство не является нарушением настоящих требований.

Сведения о системе координат линейного объекта, расположенного более чем в одном кадастровом округе, указывается в отношении каждой части

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

(участка) линейного объекта с учетом нахождения линейного объекта в определенных кадастровом округе и зонах картографической проекции.

При подготовке технического плана линейного объекта в случае строительства линейного объекта этапами, реконструкции части линейного объекта, в том числе при переносе части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков, на которых ранее располагался такой объект, для государственных или муниципальных нужд, в случае сноса его части (участка) или в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» список координат характерных точек контура линейного объекта или части (участка) линейного объекта указывается по правилам, предусмотренным пунктом 43 требований Приказа №0082.

Если соответствующий участок (контур) линейного объекта представляет собой совокупность контуров различных типов, указывается список координат характерных точек контуров всех типов.

В случае подготовки технического плана в отношении линейного объекта, расположенного более чем в одном кадастровом округе, в том числе строительство которого не завершено, в качестве местоположения указываются наименования субъекта (всех субъектов) Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такой линейный объект. При наличии информации также указывается наименование элемента планировочной структуры, улично-дорожной сети.

В разделе «Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в границах земельного участка» технического плана, подготовленного в отношении линейного объекта, отображается контур линейного объекта (целиком) в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 63, 64 требований Приказа №0082. В случае если линейный объект расположен более чем в одном кадастровом округе, на Схеме дополнительно отображается местоположение отдельных частей границ кадастрового округа (кадастровых округов), пересекающих контур сооружения.

Раздел «План сооружения» в отношении линейного объекта не составляется и в технический план не включается, за исключением случая наличия в линейном объекте помещений.

### **10. Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса**

Сведения о едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении входящих в состав такого единого недвижимого комплекса

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

зданий, сооружений на земельном участке, их площади и площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации такого единого недвижимого комплекса, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о регистрации.

В технический план единого недвижимого комплекса включаются сведения как о едином недвижимом комплексе, так и обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях. Контур единого недвижимого комплекса представляет собой совокупность контуров зданий, сооружений, входящих в состав такого единого недвижимого комплекса.

В технический план, подготавливаемый в результате кадастровых работ в связи с созданием единого недвижимого комплекса, в том числе из учтенных в ЕГРН, объединенных единым назначением зданий, сооружений, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, изменением сведений о едином недвижимом комплексе и (или) входящих в его состав объектах недвижимости, включаются следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений;
- характеристики объекта недвижимости;
- разделы технического плана, содержащие сведения о зданиях и (или) сооружениях, включаемых (включенных) в состав единого недвижимого комплекса;
- сведения о части (частях) объекта недвижимости (при необходимости);
- заключение кадастрового инженера с указанием на наличие неразрывной физической или технологической связи между включаемыми в состав единого недвижимого комплекса зданиями, сооружениями и ее содержанием, с указанием на расположение таких объектов на одном земельном участке, либо с указанием того, что объект недвижимости исключается из состава единого недвижимого комплекса в связи с его разрушением и (или) сносом;
- Схема;
- Приложение.

Количество блоков разделов технического плана единого недвижимого комплекса должно соответствовать количеству включаемых в его состав зданий и (или) сооружений.

## **11. Особенности подсчета площадей различных объектов капитального строительства для целей государственного кадастрового учета**

Площадь здания, площадь сооружения, основной характеристикой которых является площадь, площадь помещения или машино-места определяются на основании натурных измерений такого объекта 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). Измерения для определения площади указанных объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ, результаты измерений отображать в графической части технического плана согласно требованиям к подготовке технического плана, установленным в соответствии с частью 13 статьи 24 Закона о регистрации.

Значение площади здания или сооружения, площади застройки сооружения, площади помещения, машино-места 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.

Для оценки точности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения или машино-места, площади застройки сооружения рассчитывается средняя квадратическая погрешность определения (вычисления) площади по рекомендуемым формулам, приведенным в приложении к настоящим требованиям, и указывается в техническом плане в соответствующей характеристике объекта недвижимости.

Для расчета средней квадратической погрешности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения или машино-места, площади застройки сооружения могут быть использованы другие формулы.

### **11.1. 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.

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, сооружения.

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

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

В площадь нежилого здания, сооружения не включаются площади:

- подполья для проветривания нежилого здания, сооружения на вечномёрзлых грунтах;
- технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), технического этажа при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра;
- неэксплуатируемого чердака;
- наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов;
- технических надстроек на кровле (выходов на кровлю из лестничных клеток; выходящих на кровлю машинных помещений лифтов, вентиляционных камер и иных подобных надстроек);
- площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников;
- засыпанных земель пространств между строительными конструкциями.

Площадь этажа нежилого здания, сооружения 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 (при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

В площадь этажа нежилого здания, сооружения включаются площади:

- балконов (внутренних в зрительных и других залах), лоджий, террас и веранд, внутренних перегородок и стен, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа;
- всех площадок, ярусов этажей и антресолей - в одноэтажном здании;
- площадок, ярусов этажей и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками площадок, ярусов этажей и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа - в многоэтажном здании.

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Площадь мансардного этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен, мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом следующих требований Приказа №0393: площадь мансардного этажа нежилого здания, сооружения, площадь нежилого помещения мансардного этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне  $30^\circ$  - до 1,5 метра, при наклоне  $45^\circ$  - до 1,1 метра, при наклоне  $60^\circ$  и более - до 0,5 метра. При промежуточных значениях угла наклона высота определяется по интерполяции.

Площадь застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь застройки, определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (надземных и (или) подземных (при наличии таковых) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие надземные и (или) подземные части такого сооружения (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, балконы, консоли, приямки, входы в подвал, ramпы и тому подобное). В площадь застройки включаются площадь проекции сооружения, расположенного на столбах, арки, проезда под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены.

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

### 11.2. Площадь жилого здания

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

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

В площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.

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

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

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).

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

Площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом пункта 13 требований Приказа №0393.

### **11.3. Площадь нежилого помещения**

Площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между внутренними поверхностями стен и (или) перегородок. Расстояния, применяемые для определения площади нежилого помещения, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

Площадь многосветных пространств и проемов в перекрытиях нежилого помещения учитывается в нижней по отношению к такому пространству части жилого или нежилого помещения.

В площадь нежилого помещения включается площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах такого помещения, площадь наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания.

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

### **11.4. Площадь жилого помещения**

Площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

## САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Площадь многосветных пространств и проемов в перекрытиях жилого помещения учитывается в нижней по отношению к такому пространству части жилого или нежилого помещения.

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

Расстояния, применяемые для определения площади жилого помещения, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы на участке с высотой от пола до низа выступающих конструкций лестницы 1,6 метра и менее не включается в площадь помещения, в котором размещена лестница.

Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания и не являются декоративными, в площадь жилого помещения не включается.

Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне до  $45^\circ$  - от 1,6 метра, при наклоне от  $45^\circ$  и более - от 1,9 метра. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания с высотой потолка менее 1,6 и 1,9 метра соответственно при соответствующих углах наклона потолка не учитываются (не включаются).

### **11.5. Площадь машино-места**

Площадь машино-места рассчитывается по размерам, измеряемым между характерными точками границ машино-места, определяемыми в соответствии с проектной документацией здания, сооружения, включая поверхности строительных или иных ограждающих конструкций (при наличии). Расстояния, применяемые для определения площади машино-места, измеряются на уровне пола.