

---

АССОЦИАЦИЯ  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

---



СТАНДАРТ  
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ

СТО 94121715.611—2017

---

УТВЕРЖДЕН  
(новая редакция)  
Решением Президиума  
Ассоциации «Саморегулируемая  
организация кадастровых  
инженеров»  
Протокол от 07 июня 2017г. № 50-А

**СТАНДАРТ АССОЦИАЦИИ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

**Требования к подготовке технических планов**

Москва  
2017



## Предисловие

Настоящий стандарт саморегулируемой организации (далее - стандарт) разработан на основании 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» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров», Устава Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) и Положения о членстве в Ассоциации.

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», правила применения стандартов организаций – ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

## Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН рабочей группой специалистов Ассоциации.
2. ПРИНЯТ Решением Президиума Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» Протокол от 07.06.2017г. № -А.
3. ВВЕДЕН ВЗАМЕН СТО 94121715.611-2016

**© Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» 2017**

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен без разрешения Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров».



## Содержание

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела</b>	<b>№ стр.</b>
1	Область применения	1
2	Нормативно-правовая основа	1
3	Термины и определения	2
4	Общие положения и основные требования по выполнению стандарта	4
5	Требования к определению площади здания и помещения	24
6	Сведения о частях объекта недвижимости	27



---

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ  
Требования к подготовке технического плана

---

Дата введения – 2017 – 06 – 14

## 1. Область применения

Настоящий стандарт разработан для применения кадастровыми инженерами-членами А СРО «Кадастровые инженеры» (далее также – Ассоциация, СРО).

Стандарт разработан с учетом необходимости соблюдения принципа обеспечения условий для единообразного применения стандартов, установленных в Федеральном законе от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», всеми членами Ассоциации на территории Российской Федерации.

## 2. Нормативно – правовая основа

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 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 Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 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» (далее – Приказ № 90);

- приказ Росреестра от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов».

### 3. Термины и определения

**Технический план** – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), 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 ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**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 предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

**Объект незавершенного строительства** – объект, строительство которого не завершено.

**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.

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**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.

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

**Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**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.

**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.

#### **4. Общие положения и основные требования по выполнению Стандарта**

Кадастровая деятельность выполняется в соответствии с требованиями федеральных законов и принятым в соответствии с ними нормативными актами, правилам деловой этики.

Положения данного стандарта Ассоциации должны устранять или уменьшать конфликт интересов членов СРО, работников СРО и членов постоянно действующего коллегиального органа управления СРО.

**Кадастровые работы выполняются** в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также – объекты недвижимости), частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету **в соответствии с требованиями Федерального законодательства.**

В соответствии с положениями, содержащимися в указанных в разделе 2 законодательных актах, проведение любых работ или действий, изложенных в данном стандарте должны:

- осуществляться с соблюдением интересов всех и каждого из участников кадастровых отношений;
- исключать любую деятельность или предоставление услуг, наносящую ущерб любым участникам кадастровых отношений, в том числе организациям;
- не допускать установление требований, препятствующих добросовестной конкуренции, совершению действий, причиняющих моральный вред или ущерб потребителям товаров, работ или услуг и иным лицам, действий, причиняющих ущерб деловой репутации кадастрового инженера или организации, выполняющим работы, предусмотренные законодательством в сфере кадастровых отношений либо деловой репутации Ассоциации.

Для реализации указанных требований и запретов необходимо руководствоваться следующими принципами проведения работ или иных действий, изложенных в настоящем стандарте:

- открытость, предполагающая доступ к результатам выполняемых работ любым заинтересованным лицам (за исключением информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами);
- коллегиальность в принятии решений, предполагающая привлечения необходимого количества специалистов для всестороннего решения технических или иных вопросов, при выполнении стандарта;



- доказательная объективность, предполагающая проведения оценки принимаемых решений по необходимому аспекту показателей;
- многовариантность, предполагающая разработку различных конкурентно способных вариантов решения поставленной задачи, либо привлечение различных исполнителей для её решения.

В случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о постановке на учет здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места или единого недвижимого комплекса в техническом плане указываются сведения об образуемом (созданном, построенном) объекте недвижимости. В случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления об учете части здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в техническом плане указываются сведения о части такого объекта недвижимости.

В случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления об учете изменений здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места или единого недвижимого комплекса в техническом плане указываются новые сведения о таком объекте недвижимости, необходимые для внесения в ЕГРН.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении. Технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения.

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 всех 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, а также машино-мест.

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

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 иных помещений 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.

Технический план составляется в отношении машино-места, представляющего собой предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенную часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией.

При включении в технический план сведений о заказчике кадастровых работ от такого физического лица должно быть получено согласие на обработку персональных данных.

#### 4.1. Состав технического плана

Технический план включает текстовую и графическую части, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ.

В *текстовой части* технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. К текстовой части относятся следующие разделы:

- 1) Общие сведения о кадастровых работах.
- 2) Исходные данные.
- 3) Сведения о выполненных измерениях и расчетах (для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, помещений (в случаях, установленных Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом № 953 (далее – Требования))).
- 4) Описание местоположения объекта недвижимости (для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, машин-мест, единых недвижимых комплексов).
- 5) Характеристики объекта недвижимости.
- 6) Сведения о части (частях) объекта недвижимости (не включается в состав технического плана объекта незавершенного строительства).
- 7) Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении (включается в технический план в случае выполнения кадастровых работ в

связи с созданием или образованием здания, сооружения и помещения (помещений) в нем, машино-мест в здании или сооружении, не включается в состав технического плана помещения, машино-места).

8) Заключение кадастрового инженера.

В *графической части* технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке.

Графическая часть технического плана *помещения, машино-места* представляет собой план этажа или части этажа здания (сооружения) с указанием на этом плане местоположения таких помещений, машино-места, а при отсутствии этажности у здания (сооружения) - план здания (сооружения) либо план соответствующей части здания (сооружения) с указанием на нем местоположения таких помещений, машино-мест.

В случае если помещение расположено в пределах нескольких этажей здания (сооружения), в состав графической части включаются планы всех этажей здания (сооружения) либо планы соответствующих частей этажей здания (сооружения), на которых расположено помещение.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) Схема геодезических построений;
- 2) Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее - Схема);
- 3) Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости) (далее - Чертеж);
- 4) *для здания и сооружения:*

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 нем местоположения соответствующего помещения (далее - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания (сооружения), План части здания (сооружения) соответственно.

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Требованиями.

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

- 1) Общие сведения о кадастровых работах;
- 2) Исходные данные;



3) характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружений (если кадастровые работы выполняются в связи с созданием или образованием здания, сооружения и помещения (помещений) в нем, машино-мест в здании или сооружении и в случае подготовки технического плана в отношении многоквартирного дома);

4) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);

5) *для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства – Чертеж;*

6) *для зданий, сооружений, помещений - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения;*

7) *Приложение.*

По мимо обязательных разделов в состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием, образованием или изменением сведений об объекте капитального строительства (кроме случая подготовки технического плана единого недвижимого комплекса) подлежат включению разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Описание местоположения объекта недвижимости» (для помещения – в случае, установленном Требованиями к подготовке технического плана), «Характеристики объекта недвижимости», «Схема геодезических построений» (кроме случаев, если измерения не проводились, а для помещения – в случае установленном Требованиями), Схема (кроме случая подготовки технического плана помещения, машино-места).

Если при проведении кадастровых работ была образована часть объекта недвижимости или изменены сведения о ней, то в состав технического плана подлежит обязательному включению раздел «Сведения о части (частях) объекта недвижимости».

В случае если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места установлено путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места, и (или) местоположение границ машино-места установлено путем дополнительного определения координат специальных меток, в состав технического плана машино-места включаются также разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Схема геодезических построений».

В технический план единого недвижимого комплекса, подготовленный в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса, также включаются разделы «Исходные данные», «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»,



«Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», «Сведения о (части) частях объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера (при необходимости)», «Схема геодезических построений», Схема, Чертеж, План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения, Приложение (при необходимости), содержащие сведения в отношении каждого входящего в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости (далее - блок разделов технического плана единого недвижимого комплекса). Количество блоков разделов технического плана единого недвижимого комплекса должно соответствовать количеству включаемых в его состав зданий и (или) сооружений. Наименование каждого раздела в блоке разделов технического плана единого недвижимого комплекса должно содержать сведения о порядковом номере и виде объекта недвижимости, содержащего сведения о едином недвижимом комплексе, виде такого объекта недвижимости (например, «Исходные данные (№ 1 здание)»). Блоки разделов технического плана единого недвижимого комплекса последовательно включаются в технический план.

В технический план единого недвижимого комплекса, подготавливаемый в связи с созданием единого недвижимого комплекса, блоки разделов технического плана единого недвижимого комплекса в отношении учтенных в ЕГРН зданий, сооружений не включаются.

В технический план единого недвижимого комплекса, подготавливаемый в связи с изменением сведений о едином недвижимом комплексе, включаются блоки разделов технического плана единого недвижимого комплекса в отношении изменяемых учтенных в ЕГРН зданий, сооружений или в отношении включаемых в состав единого недвижимого комплекса учтенных в ЕГРН зданий, сооружений взамен исключаемых из него зданий, сооружений.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав технического плана в случае, если:

- в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта капитального строительства (ранее допущенные реестровые ошибки) с приведением результатов необходимых измерений и расчетов, а также предложений по устранению выявленных ошибок;

- адрес, присвоенный объекту капитального строительства, не совпадает с адресом земельного участка, на котором он расположен;

- выявлено несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки, указанной в документах-основаниях для подготовки технического плана и площади, указанных объектов, определенной с учетом

требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

- изменения проектной документации;

- в ходе кадастровых работ в отношении здания, сооружения в котором расположены помещения, машино-места выявлено несоответствие кадастровых сведений об объекте недвижимости и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ;

- кадастровые работы проводились в отношении объекта капитального строительства, контур которого состоит из нескольких обособленных контуров;

- кадастровые работы проводились в отношении сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе;

- технический план подготовлен в отношении единого недвижимого комплекса (приводятся сведения, характеризующие комплекс, обоснование наличия неразрывной физической или технологической связи между включаемыми в единый недвижимый комплекс зданиями, сооружениями);

- по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ;

- невозможно определить главный фасад объекта капитального строительства

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта недвижимости, за исключением случая подготовки технического плана в отношении единого недвижимого комплекса. При одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), в том числе в случае образования машино-мест, либо в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса технический план оформляется в виде одного документа. При этом количество разделов «Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера» (при необходимости), «Схема геодезических построений», «Схема», «Чертеж», «План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения», должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости. Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.

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.

В соответствии с установленным форматом технический план в форме электронного документа состоит из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив (далее – Пакет). Один Документ соответствует одному пакету.

Имя Пакета должно иметь следующий вид:

GKUOKS\_\*.zip, где

GKUOKS – префикс, обозначающий файл со сведениями Документа;

\* - уникальный набор символов, соответствующий GUID, указанный в XML-файле (TP/@GUID).

В Пакет должен всегда входить XML-файл, содержащий семантические сведения Документа, и один или несколько файлов с расширением PDF или JPG прилагаемых документов (графические разделы, Приложения)

Состав сведений технического плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме технического плана, с учетом Требований.

Если предусмотрено договором подряда, технический план также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями 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 (этажей) либо План части этажа (этажей), а в случае отсутствия у здания, сооружения этажей - План объекта недвижимости либо План части объекта недвижимости оформляются в виде файла в формате JPEG.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

В случае если законодательством Российской Федерации допускается подготовка документа, подлежащего включению в состав Приложения, в форме электронного документа, такой документ может быть включен в состав Приложения в форме электронного документа.

Подлежащий включению в состав Приложения электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления,



организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью такого физического лица.

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 (далее - 3D-модель объекта недвижимости), который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

Технический план подготавливается с использованием сведений ЕГРН на основании документов, представленных ниже (Таблица 1):



Таблица 1

**Документы - основания для подготовки технического плана**

Наименование документа	Виды объектов недвижимости				Машино-место	ЕНК
	Здание	Сооружение	Объект незавершенного строительства	Помещение		
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	+	+	-	+	+	+
Разрешение на строительство	-	-	+	-	-	+
Проект перепланировки и акт приемочной комиссии	-	-	=	+	+	-
Проектная документация на объект недвижимости	+	+	+	+	+	+
Исполнительная документация (при отсутствии возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов)	+	+	+	-	-	+
Технический паспорт объекта капитального строительства, изготовленный до 1 января 2013 года	+	+	+	+	+	+
Технический паспорт	-	-	-	+	+	-



помещения, изготовленный до 1 января 2013 года						
Декларация об объекте недвижимости (если не предусмотрено изготовление вышеуказанных документов, если объект недвижимости является имуществом Вооруженных сил РФ, если строительство закончено др 1917 года)	+	+	+	+	+	-
Документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию	-	+	--	-	-	-
Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия	+	+	-	+	-	-

## 4.2. Пространственные характеристики объекта недвижимости

Местоположение *помещения* устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на Плана этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на Плана здания или сооружения либо на Плана соответствующей части здания или сооружения.

Помещения могут представлять собой совокупность нескольких изолированных (обособленных) и смежных помещений (например, часть жилого дома, состоящая из расположенных в ней комнат и помещений вспомогательного использования), которые в том числе могут располагаться на нескольких этажах здания либо сооружения один над другим и должны иметь доступ друг к другу без использования помещений общего пользования в таком здании либо сооружении. Помещение должно быть изолировано и обособленно от других помещений в здании или сооружении.

Границы помещения определяются границами геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения в соответствии с проектной документацией здания, сооружения (при ее наличии) или проектом перепланировки жилого помещения.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания или сооружения и проходят посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной или иной ограждающей конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями.

При отображении границ машино-места также указываются обозначения характерных точек границ машино-места, обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток в системе специальных меток для определения границ машино-мест на соответствующем этаже здания или сооружения (в том числе характерных точек границ помещения, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат таких точек) и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение (при наличии).

Местоположение *объекта капитального строительства* на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек его контура на земельном участке.

В технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных



ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства полностью расположено ниже уровня поверхности земли и не имеет конструктивных элементов, обеспечивающих примыкание к поверхности земли, контур такого объекта недвижимости образуется проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне поверхности земли.

В случае если местоположение здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства также включаются координаты характерных точек:

пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (в том числе арки (проезды), галереи, консоли), в метрах с округлением до 0,01 метра;

пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в метрах с округлением до 0,01 метра, если такое пересечение имеет место.

Координаты характерных точек определяются с точностью определения координат характерных точек границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Координаты характерных точек контура объекта капитального строительства включаются в соответствующий раздел технического плана - Описание местоположения объекта недвижимости.

Для определения координат характерных точек объектов капитального строительства применяются такие же методы, как и при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков (геодезический, фотограмметрический, картометрический, аналитический методы, а также метод спутниковых геодезических измерений (определений).

Ассоциацией утвержден Стандарт Определения координат характерных точек объектов недвижимости СТО 94121715.614-2017 от 23.03.2017г.

В технический план включаются координаты характерных точек контура объекта капитального строительства, то есть точек изменения его описания на земельном участке.

Контур сооружения (части сооружения) может быть отображен в виде:

- замкнутой линии (полигоном), образуемой проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли;

- разомкнутой линии (полилинией), образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между начальной и конечной точками сооружения (в случае если сооружение является протяженным, например, линия электропередачи, трубопровод и тому подобное);

- замкнутой линии, являющейся окружностью, (например, в случае если сооружение является скважиной, резервуаром, колодцем и тому подобным). В технический план в данном случае включаются координата центра такой окружности и значение радиуса.

Отображение контура сооружения допускается комбинированным способом - в виде сочетания замкнутых и разомкнутых линий.

Если объектом кадастровых работ выступает линейное сооружение, расположенное более чем в одном кадастровом округе, то для подготовки технического плана такое сооружение должно быть разделено на условные части, каждая из которых расположена в пределах одного кадастрового округа (условная часть линейного сооружения). Сведения о количестве условных частей линейного сооружения, номерах кадастровых округов, в которых они расположены, подлежат отображению в техническом плане.

Контур объекта капитального строительства может представлять собой несколько отдельных обособленных контуров.

В случае, если контур объекта капитального строительства представляет собой две замкнутые линии, образуемые проекцией внешних и внутренних границ ограждающих конструкций (стен), то сначала приводится список характерных точек внешнего контура, а затем - сведения о внутреннем контуре.

В случае если объект недвижимости расположен в нескольких зонах картографической проекции в техническом плане указываются координаты характерных точек контура объекта недвижимости в соответствующей зоне картографической проекции. Количество реквизитов должно соответствовать количеству зон картографической проекции.

В случае если местоположение здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в состав Приложения включается 3D-модель

объекта недвижимости, выполненная в масштабе 1:1 с координатной привязкой к государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.

3D-модель объекта недвижимости должна содержать сведения о глубине и высоте всех конструктивных элементов такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в том числе:

1) координаты (в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения) точек пересечения:

проекций конструктивных элементов различной высоты здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;

контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

2) глубину, высоту каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в метрах с округлением до 0,1 метра;

3) глубину, высоту конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в точке пересечения контура здания с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в метрах с округлением до 0,1 метра;

4) глубину, высоту крайней точки конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определяющего его предельную глубину, высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

В случае если местоположение здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства также включаются координаты характерных точек:

пересечения проекций конструктивных элементов различной глубины, высоты здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (в том числе арки (проезды), галереи, консоли), в метрах с округлением до 0,01 метра;

пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в метрах с округлением до 0,01 метра, если такое пересечение имеет место.

Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети и координат характерных точек контура объекта капитального строительства в техническом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 метра.

Контур единого недвижимого комплекса представляет собой совокупность контуров зданий, сооружений, входящих в состав такого единого недвижимого комплекса.

### **4.3. Качественные и количественные характеристики объекта недвижимости**

Характеристики объекта капитального строительства и помещения идентифицируют его в качестве индивидуально-определенного, самостоятельного объекта и указываются в техническом плане на основании сведений, содержащихся в документах-основаниях (Таблица 1). Отражению в техническом плане подлежат следующие сведения:

1) кадастровый номер объекта (если технический план подготовлен в связи с необходимостью изменения сведений ЕГРН, в том числе исправления ошибки в сведениях ЕГРН о таком объекте недвижимости);

2) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный), дата присвоения номера, а также сведения о присвоившем его органе или организации (при наличии указанных сведений);

3) кадастровый номер исходного объекта недвижимости;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации);

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место;

6) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом кадастровых работ является комната;

7) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект капитального строительства;

8) номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости;

9) кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав

единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;

10) кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости;

11) номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, на котором расположено машино-место;

12) обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане;

13) присвоенный адрес или при его отсутствии описание местоположения в структурированном виде в соответствии с ФИАС;

14) назначение объекта недвижимости:

а) для помещения: жилое (дополнительно указывается вид: комната или квартира, если жилое помещение отнесено к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования указывается одно из следующего: служебное жилое помещение; жилое помещение в общежитии; жилое помещение маневренного фонда; жилое помещение в доме системы социального обслуживания населения; жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилое помещение для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилое помещение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; жилое помещение наемного дома социального использования; жилое помещение наемного дома коммерческого использования.), нежилое (дополнительно может указываться «общее имущество в многоквартирном доме» или «помещение вспомогательного использования»);

б) для здания: нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом;

в) для сооружения и объекта незавершенного строительства, являющегося сооружением, строительство которого не завершено, назначение указывается в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план. В случае если в них отсутствуют сведения о назначении сооружения, то оно указывается с учетом следующих видов назначений сооружений (Таблица 2):

Таблица 2

**Классификация сооружений для целей подготовки технического плана**

<b><i>1) сооружения топливно-энергетического, металлургического, химического или нефтехимического производства, в том числе:</i></b>
1.1. сооружения электроэнергетики;
1.2. сооружения топливной промышленности;
1.3. сооружения нефтеперерабатывающей промышленности;
1.4. сооружения нефтяных месторождений;
1.5. сооружения добывающей промышленности;
1.6. сооружения газохимического комплекса;
1.7. сооружения угольной и сланцевой добывающей промышленности;
1.8. сооружения черной металлургии;
1.9. сооружения горнорудных предприятий;
1.10. сооружения цветной металлургии;
1.11. сооружения для добычи цветных металлов;
1.12. сооружения для химических и нефтехимических производств;
1.13. сооружения химико-фармацевтического производства;
1.14. сооружения органического синтеза;
<b><i>2) сооружения машиностроительного производства, в том числе:</i></b>
2.1. сооружения авиастроения;
2.2. сооружения судостроительного производства;
2.3. сооружения судостроительной промышленности;
<b><i>3) сооружения гидротехнические;</i></b>
<b><i>4) сооружения лесной промышленности;</i></b>
<b><i>5) сооружения мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленности;</i></b>
<b><i>6) сооружения сельскохозяйственного производства, в том числе:</i></b>
6.1. сооружения животноводства;
6.2. сооружения ирригационных и мелиоративных систем;
6.3. сооружения рыбохозяйственные;
<b><i>7) сооружения транспорта и связи, в том числе:</i></b>
7.1. сооружения железнодорожного транспорта;
7.2. сооружения линий метрополитена;
7.3. сооружения водного транспорта;
7.4. сооружения дорожного транспорта;
7.5. сооружения городского электрического транспорта;
7.6. сооружения воздушного транспорта;
7.7. сооружения трубопроводного транспорта;
7.8. сооружения связи;



<b>8) сооружения строительной индустрии;</b>
<b>9) иные сооружения производственного назначения;</b>
<b>10) сооружения коммунального хозяйства, в том числе:</b>
10.1. сооружения водозаборные;
10.2. сооружения очистные водоснабжения;
10.3. сооружения канализации;
<b>11) сооружения по охране окружающей среды и рациональному природопользованию, в том числе:</b>
11.1. сооружения противозэрозийные гидротехнические и противоселевые;
11.2. сооружения противооползневые;
11.3. сооружение по охране атмосферного воздуха;
<b>12) сооружения спортивно-оздоровительные;</b>
<b>13) сооружения культуры и отдыха;</b>
<b>14) сооружения исторические;</b>
<b>15) сооружения науки и образования;</b>
<b>16) сооружения обороны;</b>
<b>17) сооружения гражданской обороны (в том числе сооружения обеспечения защиты от чрезвычайных ситуаций).</b>

При отсутствии в указанном перечне фактического назначения сооружения в техническом плане допускается указание вида сооружения «иное сооружение» с уточнением его фактического назначения.

15) наименование здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса в случае, если оно имеется в документах-основаниях.

16) количество этажей :

а) указывается количество этажей с учетом подземных этажей (т.е. включительно). В случае если здание или сооружение имеет различное количество этажей - указывается наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом, например, 4 – 8;

б) номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место, а также обозначение (номер) такого помещения, машино-места на поэтажном плане.

17) материал наружных стен здания (кирпич, бетон, прочий камень, деревянный, деревянно-каменный, металлический, прочий и т.д.);

18) вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения;

19) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с

федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

20) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах:

а) В соответствии со сметой на строительство по формуле:

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

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.).

б) В соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта по формуле:

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

где:

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

$i$  - номер конструктивного элемента по порядку;

$n$  - общее количество конструктивных элементов в объекте;

$\text{Вес}_i$  - значение удельного веса  $i$ -ого конструктивного элемента в объекте;

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

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.

21) основная характеристика объекта:

для сооружения и объекта незавершенного строительства - указываются одна или несколько открытых, общедоступных основных характеристик (тип и значение):

- а) протяженность в метрах с округлением до 1 метра;
- б) глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра;
- в) площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. м;
- г) объем в кубических метрах с округлением до 1 куб. метра;
- д) высота в метрах с округлением до 0,1 метра.

для здания, помещения, машино-места - площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. м. В случае определения площади кадастровому инженеру необходимо руководствоваться требованиями к определению площади здания и помещения, утвержденными Приказом № 90.

## **5. Требования к определению площади здания, сооружения и помещения**

### **Общие требования к определению площадей**

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

Значение площади здания, сооружения и помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - 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 может быть принята по типовому, за исключением помещений, в которых имеются изменения планировки.

### **Определение площади здания, помещения**

Площадь *здания* определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).

Площадь этажа следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

Площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола.

В площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей переходов в другие здания, тоннелей, всех

ярусов внутренних этажеров, 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 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 на высоте наклонного потолка (стены): 1,5 метра - при наклоне 30 градусов к горизонту, на высоте 1,1 метра - при 45 градусах, на высоте 0,5 метра - при 60 градусах и более (при промежуточных значениях высота определяется по интерполяции). 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 этажеров и антресолей, в многоэтажном нежилом здании, сооружении - площадь ярусов этажеров и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками ярусов этажеров и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа.

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

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 кв. м. следует включать в площадь здания в пределах только одного этажа.

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

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

### **Определение общей площади жилого помещения, 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.

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 на высоте наклонного полотка (стены): 1,5 метра - при наклоне 30 градусов к горизонту, на высоте 1,1 метра - при 45 градусах, на высоте 0,5 метра - при 60 градусах и более (при промежуточных значениях



высота определяется по интерполяции). Площадь эксплуатируемой кровли жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей ограждений по периметру эксплуатируемой кровли.

Площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

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

Измерение расстояний, применяемых для определения площади жилого помещения производится по всему периметру стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

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.

## **6 Сведения о частях объекта недвижимости**

Формирование частей объекта недвижимости осуществляется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) вещных прав на такой объект недвижимости, а также с целью описания части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости.

Содержание ограничения (обременения) прав приводится в техническом плане на основании:

- актов органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- договоров или соглашений (в том числе предварительных);
- вступивших в законную силу судебных актов.

В технический план вносятся следующие сведения о частях объекта недвижимости:

- 1) учетный номер или обозначение части объекта недвижимости;

Учетный номер части приводится в соответствии со сведениями ЕГРН. Обозначение образуемой части объекта недвижимости указывается в виде



сочетания строчных букв русского алфавита с числом, записанным арабскими цифрами:

- а) для здания - чз1;
- б) для сооружения – чс1;
- в) для помещения - чп 1.

2) координаты характерных точек контура части объекта капитального строительства либо иное; описание местоположения части объекта недвижимости

- 3) площадь части объекта недвижимости;
- 4) характеристика части объекта недвижимости.



---

ОКС 01.110

Ключевые слова: кадастровые работы, технический план, объект капитального строительства, объект незавершенного строительства, здание, строение, сооружение, помещение.

---

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»

Генеральный директор  
Ассоциации «Саморегулируемая  
организация кадастровых инженеров»

\_\_\_\_\_ М.И.Петрушина