



ТИПОВОЙ
СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТО 11468812.010-2024

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Москва
2024

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Предисловие

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

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

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

2. ВНЕСЕН Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протокол № 14/24 от 26.12.2024).

4. Введен впервые.

5. Информация о введении в действие настоящего стандарта, об изменениях к нему и прекращении действия публикуется на официальном сайте разработчика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

©Национальная палата кадастровых инженеров, 2024

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Область применения	3
2.	Нормативные ссылки	4
3.	Термины, определения и сокращения	7
	3.1. Термины и определения	7
	3.2. Сокращения	23
4.	Документы, на основании которых указываются характеристики многоквартирного дома, и подготавливается технический план	24
5.	Работы по определению характеристик здания	27
6.	Характеристики многоквартирного дома и порядок их определения	31
	6.1. Ранее присвоенные государственные учетные номера	32
	6.2. Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	33
	6.3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	34
	6.4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание	35
	6.5. Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании	36
	6.6. Адрес	36
	6.7. Назначение и вид (виды) разрешенного использования	38
	6.8. Наименование	38
	6.9. Количество, типы этажей	39
	6.10. Материал наружных стен	43
	6.11. Год ввода в эксплуатацию	46
	6.12. Год завершения строительства	46
	6.13. Век (период) постройки	46
	6.14. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	47
	6.15. Площадь	47
	6.16. Контур здания и его отображение на чертеже	54
7.	Характеристики помещений и машино-мест в многоквартирном доме	61
8.	Графическое описание многоквартирного дома	74
	8.1. Линейные измерения в здании и в помещениях, составление абриса	74
	8.2. Составление раздела «План этажа»	79
	8.3. Условные знаки раздела «План этажа»	85
	8.4. Контроль графического описания здания	88
Приложение А	Информация о перегородках в СНИП	89
Библиография		92

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Область применения

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

1.2. Требования настоящего Стандарта применяются при проведении кадастровых работ в отношении зданий с назначением «многоквартирный дом».

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

1.4. Стандарт подлежит обязательному применению саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров при разработке собственных стандартов осуществления кадастровой деятельности, реализации иных предусмотренных законом функций и непосредственно кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровой деятельности. Последовательность, достаточность и особенности совершения кадастровым инженером действий в соответствии со Стандартом определяются, в том числе, конкретными обстоятельствами, условиями проведения кадастровых работ и свойствами (характеристиками) объекта недвижимости.

1.5. Решения об утверждении настоящего Стандарта, внесении в него изменений и прекращении его действия принимаются постоянно действующим коллегиальным органом управления Ассоциации

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

«Национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

2. Нормативные ссылки

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

2.4. ГОСТ 25772-2021. Ограждения металлических лестниц, балконов, крыш, лестничных маршей и площадок;

2.5. ГОСТ 23116-2021. Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие;

2.6. ГОСТ 23166-2024. Блоки оконные и балконные;

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

2.8. СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территории. СНиП III-10-75 (утвержден приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 972/пр (ред. от 01.12.2023));

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

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

2.11. СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (утвержден приказом Минстроя России от 05.10.2023 № 718/пр);

2.12. СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-012-2003 (утвержден приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр);

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

2.13. СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения (утвержден приказом Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр (ред. от 26.11.2023));

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

2.15. СТО 11468812.005 – 2022. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий», утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 04/22 от 12.05.2022);

2.16. СТО 11468812.006 – 2022. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики нежилых зданий», утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 08/22 от 30.09.2022);

2.17. СТО 11468812.007 – 2023. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений», утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 03/23 от 29.03.2023).

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3. Термины, определения и сокращения

3.1. Термины и определения

В настоящем Стандарте применены термины по ГОСТ 30247.1, ГОСТ 27751, СП 4.13130.2013, СП 17.13330.2017, СП 54.13330.2022, СП 59.13330.2020, СП 113.13330.2016 в соответствии с градостроительным и иным действующим законодательством, а также следующие термины с соответствующими определениями:

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

3.1.2. адрес - описание места нахождения объекта адресации, структурированное в соответствии с принципами организации местного самоуправления в Российской Федерации и включающее в себя в том числе наименование элемента улично-дорожной сети и (или) наименование элемента планировочной структуры (при необходимости), а также цифровое и (или) буквенно-цифровое обозначение объекта адресации, позволяющее его идентифицировать; [8, статья 2]

3.1.3. объект адресации - объект капитального строительства, земельный участок или другой объект, предусмотренный установленным Правительством Российской Федерации перечнем объектов адресации; [8, статья 2]

3.1.4.

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

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

3.1.5.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

балкон в жилом многоквартирном здании: Выступающая из плоскости наружной стены огражденная площадка, имеющая ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением примыкающего помещения; может выполняться с покрытием и остеклением;

[СП 54.13330.2022, статья 3.1.2]

балкон французский: Световой проем, в который установлен балконный блок с внешним визуально проницаемым защитным ограждением.

Примечание – Наружная площадка не предусматривается, нижняя грань проема, образованная в пределах толщины стены с наружной стороны от коробки балконного блока, шириной менее 0,6 м, эксплуатируемой площадкой не является; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.3]**

3.1.6.

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

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.3]

балконный блок: изделие, устанавливаемое в проем наружной стены помещения, примыкающего к балкону или лоджии, предназначенное для обеспечения сообщения внутреннего помещения с балконом (лоджией), естественного освещения помещения и его защиты от внешних климатических и других воздействий; **[ГОСТ 23166-2024, статья 3.1]**

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

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.1]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.2]

блок остекления балкона: изделие, устанавливаемое в проем, образованный строительными конструкциями балкона (лоджии) (сверху перекрытием балкона/лоджии, снизу перекрытием балкона/лоджии либо ограждением), либо на отnose от проема, предназначенное для отделения планировочного пространства балкона (лоджии) от внешней среды и его защиты от внешних климатических воздействий; [ГОСТ 23166-2024, статья 3.3]

балконный блок: изделие, устанавливаемое в проем наружной стены помещения, примыкающего к балкону или лоджии, предназначенное для обеспечения сообщения внутреннего помещения с балконом (лоджией), естественного освещения помещения и его защиты от внешних климатических и других воздействий; [ГОСТ 23166-2024, статья 3.2]

3.1.7.

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

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

3.1.9.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

здание жилое многоквартирное: жилое здание, включающее две и более квартиры, помещения общего пользования и общие инженерные системы; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.6]

3.1.10.

здание жилое многоквартирное блокированное: многоквартирное жилое здание, предназначенное для малоэтажной застройки, имеющее общие инженерные системы, в котором каждая квартира имеет самостоятельный выход на приквартирный участок и (или) на придомовую территорию, при этом помещения разных квартир могут располагаться друг над другом; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.7]

3.1.11.

здание жилое многоквартирное галерейного типа: многоквартирное жилое здание, в котором все квартиры каждого этажа имеют выходы через примыкающую к наружной стене общую галерею не менее чем на две лестницы; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.8]

3.1.12.

здание жилое многоквартирное коридорного типа: многоквартирное жилое здание, в котором квартиры каждого этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем в две лестничные клетки;
[СП 54.13330.2022, статья 3.1.9]

3.1.13.

здание жилое многоквартирное секционного типа: многоквартирное жилое здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов (кроме проемов, устраиваемых в уровне технических и нежилых этажей с учетом противопожарных требований); квартиры одной секции имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно, через коридор или лифтовый холл; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.10]

3.1.14.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

здание жилое многоквартирное "зеленое": многоквартирное жилое здание, отвечающее требованиям по уровню комфортности для жителей, энергоэффективности и ресурсосбережению, экологической безопасности и охраны окружающей природной среды в соответствии с принципами устойчивого развития и декарбонизации согласно постановлению Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации»; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.11]

3.1.15.

инженерное оборудование здания: система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование и т.п.); [СП 4.13130.2013, статья 3.19]

3.1.16.

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

3.1.17.

кладовая: складское помещение в жилом или общественном здании без постоянного пребывания людей; [СП 4.13130.2013, статья 3.19.1]

3.1.18.

котельная: комплекс зданий и сооружений, здание или помещение с установленными в них теплогенераторами (котлами) и вспомогательным технологическим оборудованием, предназначенными для выработки тепловой энергии в целях теплоснабжения; [СП 4.13130.2013, статья 3.20]

3.1.19. квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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; [4, **статья 16, часть 3]**

квартира (жилое помещение): структурно обособленное помещение в многоквартирном жилом здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании и состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении; [СП 54.13330.2022, **статья 3.1.12]**

3.1.20.

клетка лестничная в жилом многоквартирном здании: помещение общего пользования с размещением лестничных площадок и лестничных маршей, предназначенное для обеспечения связи между этажами здания, а также между этажами здания и выходом наружу;
[СП 54.13330.2022, **статья 3.1.13]**

3.1.21.

комната ванная: вспомогательное санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное ванной (душевой кабиной) и раковиной (умывальником); [СП 54.13330.2022, **статья 3.1.14]**

3.1.22.

комната жилая: часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан;
[СП 54.13330.2022, **статья 3.1.15]**

3.1.23.

кухня: вспомогательное помещение с обеденной зоной, а также местом

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

для размещения кухонного оборудования для приготовления пищи, мойки, хранения посуды и инвентаря; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.16]

3.1.24.

кухня-ниша: зона, предназначенная для приготовления пищи, расположенная смежно с жилым или вспомогательным помещением квартиры и оборудованная электрической плитой (электрическими варочной панелью и жарочным шкафом), мойкой и приточно-вытяжной вентиляцией с механическим или естественным побуждением; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.17]

3.1.25.

кухня-столовая: вспомогательное помещение с обеденной зоной для одновременного приема пищи всеми членами семьи, а также с местом для размещения кухонного оборудования для приготовления пищи, мойки, хранения посуды и инвентаря; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.18]

3.1.26.

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

3.1.27.

лифтовый холл: помещение перед входами в лифты; [СП 4.13130.2013, статья 3.21]

3.1.28.

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3.1.29. машино-место - предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке; [1, статья 130, часть 1]

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; [3, статья 1, пункт 29]

3.1.30.

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

3.1.31.

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

ограждающие конструкции: конструктивные элементы здания (сооружения), предназначенные для разделения планировочных объемов здания между собой или для ограждения внутреннего пространства здания как единого целого от внешней среды;

[ГОСТ Р 56926-2016, статья 3.12]

ограждение: барьер, предназначенный задерживать, останавливать или направлять людей и обеспечивать защиту от случайных падений с одного уровня на другой; [ГОСТ 25772-2021, статья 3.1]

3.1.32.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

оборудование внутриквартирное: инженерно-техническое оборудование, имеющее индивидуальные вводы и подключения к внутридомовым инженерным системам и индивидуальные приборы учета и регулирования расхода энергоресурсов при потреблении жильцами квартиры коммунальных услуг, расположенное во вспомогательном помещении или нише и ограждающих конструкциях квартиры; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.20]

3.1.33.

окно (оконная конструкция): светопрозрачная ограждающая конструкция, являющаяся элементом стеновой конструкции здания (сооружения), предназначенным для сообщения внутренних помещений с окружающим пространством, обеспечения естественного освещения и вентиляции помещений, защиты от внешних климатических и других воздействий; [ГОСТ 23116-2021, статья 3.24]

основные оконные блоки: все виды оконных блоков, применяемые для заполнения световых проемов наружных стен жилых помещений и кухонь и других помещений с постоянным пребыванием людей с определенными параметрами внутреннего микроклимата;

[ГОСТ 23116-2021, статья 3.30, ГОСТ 23166-2024, статья 3.26]

оконный блок: изделие, устанавливаемое в проем наружной стены и предназначенное для естественного освещения, а также для вентиляции помещения, его защиты от внешних климатических и других воздействий

Примечание - Оконный блок является составным элементом окна (оконной конструкции) и в общем случае состоит из следующих сборочных единиц: рамы, створок, подставочного профиля, светопрозрачного заполнения, фурнитуры. Может быть оснащен рядом дополнительных функциональных элементов; [ГОСТ 23166-2024, статья 3.23]

оконный проем: проем в стене для монтажа одного или нескольких оконных (балконных) блоков; [ГОСТ 23166-2024, статья 3.25]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3.1.34.

остекление панорамное: светопрозрачные конструкции с общей габаритной высотой, равной высоте помещения в чистоте, и общей габаритной шириной, равной ширине помещения, включая выступающие несущие конструкции здания: пилоны, балки или ригели под потолком или над полом; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.23]

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

3.1.35.

отметка уровня земли планировочная: геодезическая отметка уровня поверхности земли на границе с отмосткой здания;

[СП 54.13330.2022, статья 3.1.22]

планировочная отметка земли: уровень на границе земли и отмостки здания; [СП 4.13130.2013, статья 3.28]

3.1.36.

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

[СП 59.13330.2020, статья 3.15]

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

пандус инвентарный: устройство временного или эпизодического использования (сборно-разборный, откидной, выдвижной, приставной, перекатный), используемый для преодоления дверных порогов, кабелей,

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

перепадов высот; [СП 59.13330.2020, статья 3.17]

3.1.37.

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

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

подполье техническое: подполье, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения оборудования и помещений);

[СП 54.13330.2022, статья 3.1.26]

3.1.38.

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

3.1.39.

помещение встроенно-пристроенное: помещение, располагаемое в габаритах многоквартирного жилого здания и в объемах, вынесенных за внешний контур жилого здания более чем на 1,5 м;

[СП 54.13330.2022, статья 3.1.28]

3.1.40.

помещение техническое: помещение, предназначенное для технического обслуживания внутридомовых инженерных систем, с доступом специалистов служб эксплуатации и служб безопасности и

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

спасения в экстренных случаях; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.29]

3.1.41.

помещения общего пользования: помещения в многоквартирном жилом здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном жилом здании.

Примечание: В том числе лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы, вестибюли, колясочные, технические помещения, помещения дежурного по подъезду (консьержа), мусоросборные камеры;

[СП 54.13330.2022, статья 3.1.30]

3.1.42.

помещения общественного назначения: помещения, предназначенные для размещения учреждений, предприятий, организаций общественного назначения, не оказывающих вредных воздействий на условия проживания в многоквартирном жилом здании и жилой застройке;

[СП 54.13330.2022, статья 3.1.31]

3.1.43.

пространство техническое в жилом многоквартирном здании: пространство высотой менее 1,8 м в многоквартирном жилом здании, используемое для размещения трубопроводов инженерных систем и прокладки инженерных коммуникаций (без размещения оборудования и помещений). *Примечание* - не является этажом; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.32]

3.1.44.

системы инженерно-технические внутридомовые: вводы сетей инженерно-технического обеспечения для подачи коммунальных ресурсов и энергии, а также инженерное оборудование для трансформации и (или) производства и подачи мощностей ресурсов и энергии до

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

внутриквартирного оборудования для реализации коммунальных услуг;
[СП 54.13330.2022, статья 3.1.33]

3.1.45.

стоянка автомобилей (паркинг): здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.), а также средств индивидуальной мобильности;
[СП 113.13330.2023, статья 3.1.27]

3.1.46.

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

3.1.47.

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

3.1.48.

туалет: вспомогательное санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное унитазами со смывным бачком;
[СП 54.13330.2022, статья 3.1.35]

3.1.49.

тамбур (для общественных и иных нежилых зданий): проходное пространство между дверями при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха и запахов, а также (тамбур-шлюз) горючих газов, паров, пылей и

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

опасных факторов пожара; [СП 118.13330.2022, статья 3.1.30,]

3.1.50.

узел лестнично-лифтовой: помещение лестничной клетки с шахтой (шахтами) лифта (лифтов), допускается с размещением: лифтового холла (холлов), пожаробезопасной зоны для МГН, мусоропровода;
[СП 54.13330.2022, статья 3.1.37]

3.1.51.

чердак: пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа, в котором не предусмотрено размещение жилых, вспомогательных помещений, помещений общественного назначения, технических помещений и инженерного оборудования; [СП 54.13330.2022, статья 3.1.39]

3.1.52.

чердак технический: чердак, в котором размещены трубопроводы инженерных систем и проложены инженерные коммуникации (без размещения инженерного оборудования и помещений);
[СП 54.13330.2022, статья 3.1.40]

3.1.53.

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

3.1.54.

этажность здания (при применении требований пожарной

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

безопасности): число этажей здания, включая все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются. При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания;

[СП 4.13130.2013, статья 3.56]

3.1.55.

этаж жилого многоквартирного здания: часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство высотой в чистоте (от пола до потолка) 1,8 м и более, предназначенная для размещения помещений жилых, вспомогательных, общего пользования, общественного назначения, технических; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.41]**

3.1.56.

этаж мансардный (мансарда) в жилом многоквартирном здании: этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены жилые помещения, вспомогательные или помещения общественного назначения; **[СП 54.13330.2022, статья 3.1.42]**

3.1.57.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

этаж надземный в жилом многоквартирном здании: этаж с отметкой пола не ниже наиболее низкой планировочной отметки земли;
[СП 54.13330.2022, статья 3.1.43]

3.1.58.

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

3.1.59.

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

3.1.60.

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

3.1.61.

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

3.1.62.

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3.2. В настоящем стандарте применены следующие сокращения:

3.2.1. Закон 218-ФЗ	- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
3.2.2. Приказ П/0082	- Требования к техническому плану, утвержденные приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»
3.2.3. ЕГРН	- Единый государственный реестр недвижимости;
3.2.4. СКП	- средняя квадратическая погрешность;
3.2.5. ГАР	- Государственный адресный реестр

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

4. Документы, на основании которых указываются характеристики многоквартирного дома, и подготавливается технический план

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Документы, на основании которых указываются характеристики многоквартирного дома в техническом плане, приведены в таблице 1. Исходя из сведений данных документов кадастровый инженер указывает

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

характеристики здания и помещений (машино-мест), расположенных в здании, за исключением площади, координат характерных точек контура здания, площади и местоположения границ помещений, машино-мест в таком здании.

4.5. В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенного до 1 января 2013 года многоквартирного дома осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания в состав технического плана. **[7, статья 24, часть 9.1]**

Таблица 1. Документы, на основании которых подготавливается технический план многоквартирного дома

Общие случаи¹		
№ п/п	Документы-основания для подготовки технического плана	Особенности использования
1.	1) разрешение на строительство; 2) проектная документация; 3) исполнительная документация (используется при наличии и в случае отсутствия возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания для производства измерений);	в случае, если для строительства здания в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности требуется получение разрешение на строительство; [7, статья 24, часть 8; 13, пункты 21.1, 21.7]
2.	1) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; 2) проектная документация и (или) исполнительная документация;	при подготовке технического плана в отношении объекта, введенного в эксплуатацию до 13.07.2015 и если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости; [7, статья 71, части 5,6; 13, пункты 21.4, 21.7, 21.23]

¹ Документы - основания представлены в первом блоке таблицы по степени приоритетности для проведения кадастровых работ. Используется один из трех представленных вариантов документов.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3.	1) технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 года и (или) 2) утвержденный акт о приемке в эксплуатацию здания, выданного до вступления в силу Градостроительного кодекса.	в случае отсутствия разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации. [7, статья 71, части 1,4; 13, пункт 21.5]
Многоквартирные дома в отдельных случаях		
№ n/n	Вид (специфика) здания	Документы-основания для подготовки технического плана
4.	здание, построенное в дореволюционный период (законченное строительством до 1917 года);	декларация об объекте недвижимости; [13, пункт 21.9]
5.	здание - объект культурного наследия, памятник истории и культуры народов РФ;	1) декларация об объекте недвижимости; 2) выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ; 3) иные документы, содержащие сведения об объекте культурного наследия; [13, пункт 21.9]
6.	здание силовых структур, созданное до 31.01.1998 и относящееся к: 1) имуществу ВС РФ; 2) подведомственных Минобороны РФ организаций; 3) имуществу органов ФСБ РФ;	декларация об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу ВС РФ и подведомственных Минобороны РФ организаций, имуществу органов ФСБ (до 2025 года); [7, статья 70, части 5,6; 13, пункт 21.18]
7.	самовольно построенное здание, в отношении которого принято решение суда.	вступившее в законную силу решение суда. [13, пункт 21.25]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

5. Работы по определению характеристик здания

5.1. В рамках осуществления кадастровых работ по подготовке технического плана многоквартирного дома проводятся работы по определению характеристик такого объекта недвижимости (объекта кадастровых работ) и расположенных внутри него помещений и машино-мест.

5.2. При проведении кадастровых работ, в целях постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома, кадастровому инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости, и расположенных внутри него помещений и машино-мест. По результатам таких работ подготавливается технический план в связи созданием здания и расположенных в нем жилых, нежилых помещений и машино-мест с целью одновременного государственного кадастрового учета здания, помещений и машино-мест. В исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площади указанных объектов недвижимости (здания и расположенных внутри него помещений и машино-мест) и пространственное описание их местоположения (на земельном участке, в пределах этажа здания либо в пределах здания, либо в пределах соответствующей части здания). Указание остальных сведений (характеристик) объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером на основании документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленных заказчиками кадастровых работ (см. раздел 4 настоящего Стандарта).

5.3. При проведении кадастровых работ в отношении многоквартирного дома, сведения о котором уже содержатся в ЕГРН, кадастровому инженеру надлежит определить площадь соответствующих объектов недвижимости и (или) их местоположение на земельном участке, в пределах этажа здания

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

либо в пределах здания, либо в пределах соответствующей части здания (при необходимости указать кадастровые номера земельных участков, в границах которых расположено такое здание). В случае выявления изменений иных характеристик здания и расположенных внутри здания помещений и машино-мест (например, после реконструкции многоквартирного дома) в техническом плане указываются такие изменения. По результатам работ, предусмотренных настоящим пунктом, подготавливается технический план в связи с изменением сведений о здании и сведений о помещениях, машино-местах, расположенных в здании.

5.4. Работы по определению характеристик многоквартирного дома подразделяются на полевые и камеральные.

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

- 1) координирование характерных точек контура здания;
- 2) проведение натурных линейных измерений здания, расположенных внутри него помещений и машино-мест, а также наружных конструктивных элементов здания (крылец, прямков, пандусов и т.п.) и составление абриса;
- 3) сличение при обследовании здания сведений существующей документации на здание с его фактическим состоянием (например, при реконструкции) в объеме, необходимом для подготовки технического плана.

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

- 1) определение характеристик многоквартирного дома и расположенных внутри него помещений и машино-мест (при наличии) из документов, служащих основанием для подготовки технического плана (см. раздел 4 настоящего Стандарта);
- 2) составление раздела «План этажа (план здания)»;

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3) определение площади здания и расположенных внутри него помещений и машино-мест;

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

5.5. Особенности проведения отдельных этапов кадастровых работ в многоквартирном доме.

5.5.1. Состав и последовательность исполнения отдельных этапов кадастровых работ:

Подготовительные работы: получение проектной документации и изготовление необходимого количества поэтажных планов для использования их в качестве абриса;

Полевые работы:

обследование помещений всех этажей, осуществление измерений каждого помещения, а также толщины стен и перегородок для подсчета площади этажа;

внесение в абрис необходимых измерений для подсчета площади и подготовки раздела «План этажа»;

координирование характерных точек контура здания на уровне примыкания здания к земной поверхности (наземный контур). Если здание имеет более одного этажа и при этом конфигурация этажей разная, то определяются координаты характерных точек контура здания каждого этажа и иных строительных конструкций (надземный, подземный контур). Метод определения координат выбирается кадастровым инженером самостоятельно в каждом конкретном случае.

Камеральные работы:

производится подсчет площади жилых и нежилых помещений, а также машино-мест (при наличии);

производится подсчет площади каждого этажа и подсчет площади здания.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В случае, если фактические сведения построенного многоквартирного дома соответствуют сведениям поэтажных планов проектной документации, то данные планы используются в качестве раздела «План этажа».

В случае, если в фактических измерениях помещений и машино-мест выявлены отклонения от сведений поэтажных планов проектной документации, то вычерчивается раздел «План этажа» в отношении всех этажей. (см. раздел 8.2.).

5.5.2. Особенностью в подготовке технического плана на многоквартирный дом является то, что кроме характеристик здания в обязательном порядке описываются характеристики жилых помещений (квартира, комната в квартире) и нежилых помещений коммерческого назначения, нежилых помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений, а также характеристики машино-мест, за исключением случая, указанного в части 9.1 статьи 24 Закона 218-ФЗ.

5.5.3. Жилое помещение – это обособленная часть здания, пригодная для постоянного проживания граждан. **[1, статья 141.4, часть 1]** Жилое помещение должно быть изолировано и обособлено от других помещений в здании. **[4, статья 15 часть 2]**

5.5.4. Нежилое помещение – это обособленная часть здания или сооружения, не связанная с проживанием граждан, и подходящая для использования в соответствующих целях. **[1, статья 141.4, часть 1]**

Нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота. **[1, статья 141.4, часть 2]**

5.5.5. Машино-места, как правило, располагаются во встроенных, встроено-пристроенных помещениях подземных, подвальных, цокольных, надземных этажах многоквартирного дома. **[СП 54.13330.2022, статья 4.22]** На эксплуатируемой кровле машино-места располагаться не могут, поскольку эксплуатируемая кровля не является этажом.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6. Характеристики многоквартирного дома и порядок их определения

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

- 1) вид объекта недвижимости (в настоящем Стандарте рассматривается «здание»);
- 2) ранее присвоенные государственные учетные номера;
- 3) кадастровый номер исходного объекта недвижимости (при преобразовании зданий (объединение, раздел, образование из объекта незавершенного строительства));
- 4) номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости;
- 5) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание;
- 6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении;
- 7) адрес;
- 8) назначение;
- 9) вид (виды) разрешенного использования;
- 10) наименование;
- 11) количество этажей;
- 12) материал наружных стен;
- 13) год ввода в эксплуатацию;
- 14) год завершения строительства;
- 15) век (период) постройки объекта недвижимости;
- 16) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 17) площадь;

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 18) средняя квадратическая погрешность определения площади;
- 19) местоположение характерных точек контура;
- 20) характеристики расположенных в здании помещений, машино-мест.

Кадастровый номер объекта недвижимости указывается в техническом плане в случае, если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением характеристик здания, подлежащих внесению в ЕГРН, в том числе в связи с исправлением ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6.1. Ранее присвоенные государственные учетные номера.

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

6.1.4. Условный номер указывается в техническом плане, если он был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до 1 января 2017 года. Условный номер может быть указан в свидетельстве о государственной регистрации права (например, 03-03-02/004/2007-195). Однако государственная регистрация права на многоквартирный дом законодательством не предусмотрена, следовательно, условный номер в отношении многоквартирного дома не указывается.

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

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

6.2. Кадастровый номер исходного объекта недвижимости.

6.2.1. Многоквартирный дом создается в результате строительства, в том числе в связи с завершением строительства объекта незавершенного

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

строительства, при этом многоквартирный дом может быть образован в результате:

- 1) раздела;
- 2) объединения нескольких многоквартирных домов, примыкающих друг к другу.

6.2.2. В случае образования многоквартирного дома в строке «Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указывается кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела или иного действия с объектом недвижимости (исходный объект недвижимости), в том числе путем реконструкции, был образован такой объект недвижимости. **[13, пункт 51, подпункт 3]**

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

6.4.1. В техническом плане указывается кадастровый номер земельного участка (всех земельных участков), в границах которого (которых), на котором (которых) фактически расположен многоквартирный дом. А также указываются кадастровые номера земельных участков, над или под которыми расположены части (строительные конструкции) многоквартирного дома.

[13, пункт 51, подпункт 5]

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6.5. Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании

Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в многоквартирном доме, указываются в техническом плане на основании сведений ЕГРН о таких объектах недвижимости:

1) если государственный кадастровый учет помещений и машино-мест был осуществлен без государственного кадастрового учета многоквартирного дома, в котором они расположены, и технический план подготавливается в целях государственного кадастрового учета такого многоквартирного дома;

2) если в ЕГРН содержатся сведения о помещениях, машино-местах, здании, в которых они расположены, и при этом отсутствует связь между данными объектами (в ЕГРН отсутствует информация о том, в каком здании расположено помещение, машино-место или такие сведения приведены неверно);

3) в случае подготовки технического плана многоквартирного дома в связи с его реконструкцией, если при этом в ЕГРН учтены помещения, машино-места, расположенные в таком многоквартирном доме, указываются кадастровые номера таких помещений, машино-мест, характеристики которых не изменились в результате реконструкции. **[13, пункт 52, абзац 2]**

6.6. Адрес

6.6.1. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения об адресе объекта недвижимости. **[7, статья 8, часть 5, пункт 21]**

6.6.2. Многоквартирный дом (здание), а также расположенные в нем помещения и машино-места являются объектами адресации. **[9, пункт 5]**

В случае присвоения уполномоченным органом адреса многоквартирному дому при условии полученного разрешения на его

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

строительство осуществляется одновременное присвоение адресов всем расположенным в нем помещениям и машино-местам. [9, пункт 11]

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

6.6.4. В случае отсутствия в ГАР адреса здания, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (далее – Постановление № 1221), допускается указание адреса на основании акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

6.6.5. В случае отсутствия в ГАР адреса здания, присвоенного в установленном Постановлением № 1221 порядке адреса объекта недвижимости, и отсутствия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, кадастровый инженер в установленном порядке обращается в орган местного самоуправления, уполномоченный на присвоение адресов объектам недвижимости, с заявлением о присвоении многоквартирному дому адреса в рамках полномочий, предусмотренных пунктами 8, 29 Постановления № 1221. К заявлению о присвоении адреса кадастровому инженеру рекомендуется приложить проект технического плана.

6.6.6. Для заполнения адреса многоквартирного дома в XML-схеме технического плана необходимо руководствоваться описанием внесения адреса согласно п. 4.5 «Общих требований к заполнению технического плана в формате XML» и п. 5.6.4. «Описание структуры XML-схемы файла обмена». При этом необходимо правильно указывать признак, позволяющий отличить присвоенный в установленном порядке адрес объекта

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

недвижимости и иное место нахождения объекта недвижимости, указывая значение:

1 - Присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости.

6.7. Назначение и вид (виды) разрешенного использования

6.7.1. Назначение здания в техническом плане указывается на основании документов, представленных заказчиком работ, из числа предусмотренных пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона 218-ФЗ на момент выполнения кадастровых работ: многоквартирный дом.

6.7.2. Вид разрешенного использования многоквартирного дома указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен многоквартирный дом.

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

6.8. Наименование

6.8.1. Наименование многоквартирного дома указывается в техническом плане, если оно имеется:

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

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

6.8.2. В случае указания наименования здания в соответствии со сведениями, содержащимися в проектной документации, разрешении на

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

строительство или в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, наименование здания приводится в именительном падеже без указания:

- слов «строительство», «реконструкция», «сохранение объекта культурного наследия»;
- на этапность строительства (реконструкции) и порядкового номера этапа;
- адреса здания, в случае если он присутствует в наименовании такого здания.

6.8.3. Наименование многоквартирного дома является дополнительной характеристикой объекта недвижимости и может в техническом плане не указываться.

6.9. Количество, типы этажей

6.9.1. Количество этажей в техническом плане указывается в соответствии с проектной документацией, при этом учитываются все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный.

6.9.2. Если многоквартирный дом имеет различное количество этажей, указывается наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом (например, 1-3).

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

6.9.4. При определении этажности и количества этажей не учитывают: подполье, проветриваемое подполье, техническое подполье, технические пространства, чердак, технический чердак, расположенные на крыше технические помещения (крышные котельные, машинные отделения лифтов,

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

помещения вентиляционных камер и другие). [СП 54.13330.2022, статья А.1.7]

Этажность в техническом плане не указывается, однако данное понятие может быть использовано при подсчете количества подземных этажей.

6.9.5. При различном количестве этажей в разных частях здания (секциях, подъездах), а также при размещении многоквартирного дома на участке с уклоном (когда из-за уклона число этажей изменяется), количество этажей определяется отдельно для каждой части здания (секции, подъезда).

6.9.6. При размещении многоквартирного дома на участке с уклоном первым надземным следует считать этаж с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли (рисунок 1). Указанные отметки принимают у наружной стены в месте, где их разность является максимальной. [СП 54.13330.2022, статья А.1.7] Также при определении уровня первого этажа необходимо учитывать его расположение в соответствии с предоставленной заказчиком работ проектной документацией.

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

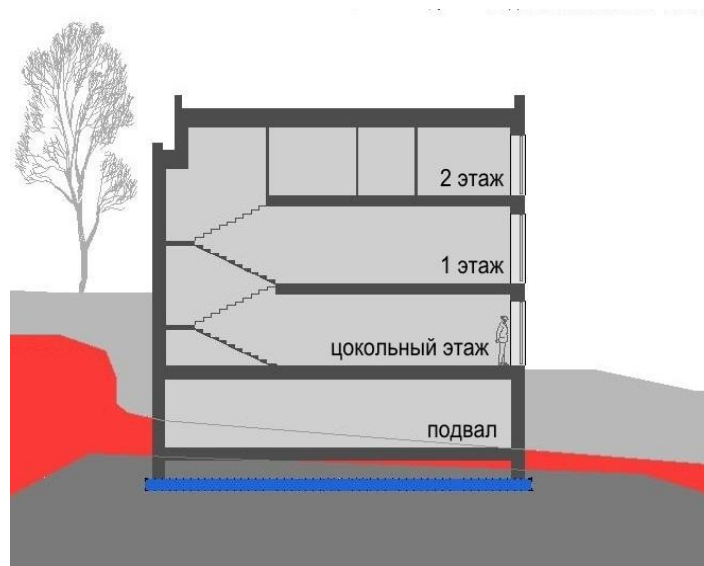


Рисунок 1. Пример определения наименования этажей здания на склоне²

² <https://www.vglazkov.com/nachalo-puti/site-on-the-slope/>

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6.9.8. При подготовке технического плана на многоквартирный дом типы этажей указываются в соответствии с проектной документацией на такое здание. При этом необходимо учитывать термины и определения этажей (см. п. 3.1. настоящего Стандарта).

Например, если в техническом подполье (поименованное так в проектной документации) имеется оборудование или помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании (тепловой узел, электрощитовая, инженерно-технический пункт (ИТП) и прочие), то такое пространство не является техническим подпольем или техническим пространством, а является техническим этажом и включается в количество этажей. При этом в площадь здания включаются площади только тех помещений, высота которых более 1,8 м.

6.9.9. При определении мансардного этажа необходимо учитывать, что линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены жилые помещения, вспомогательные или помещения общественного назначения. Определение мансардного этажа представлено на рисунках 2а и 2б.

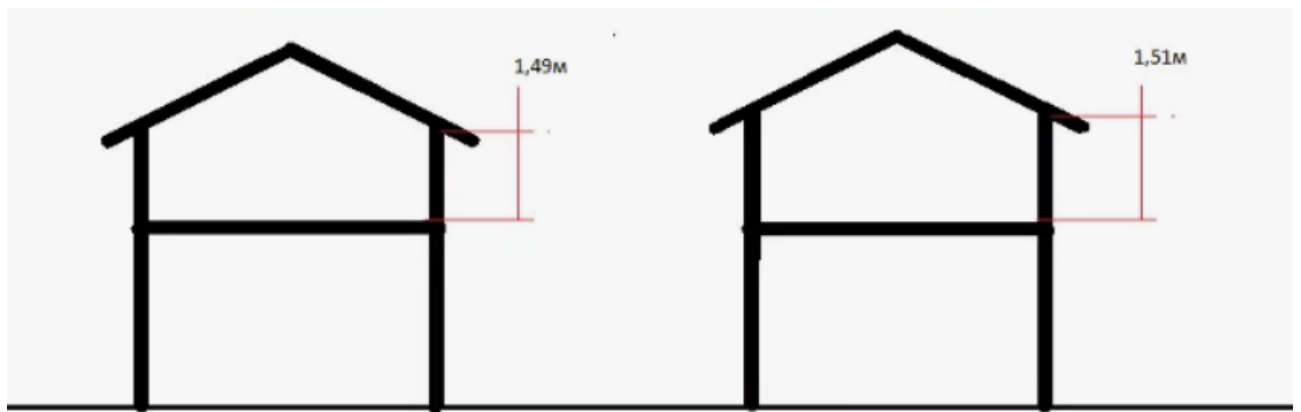


Рисунок 2а. Мансардный этаж

Рисунок 2б. Надземный этаж, не являющийся мансардным

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6.9.10. Эксплуатируемая кровля не является этажом здания. Характеристики помещений и стоянок для машин, расположенных на эксплуатируемой кровле, в техническом плане многоквартирного дома не указываются.

6.9.11. Из определения антресоли следует, что она не является этажом. При этом необходимо понимать, что площадь площадки, которая является антресолью, должна быть не более 40 % от площади помещения, в котором она находится. В многоквартирном доме помещениями являются квартиры, комнаты в квартире (жилые помещения) и нежилые помещения, следовательно, 40 % определяется от площади жилого или нежилого помещения.

6.9.12. При одинаковом уровне планировочной отметки земли определение того, относится ли этаж к цокольному или нет, осуществляется по следующему алгоритму.

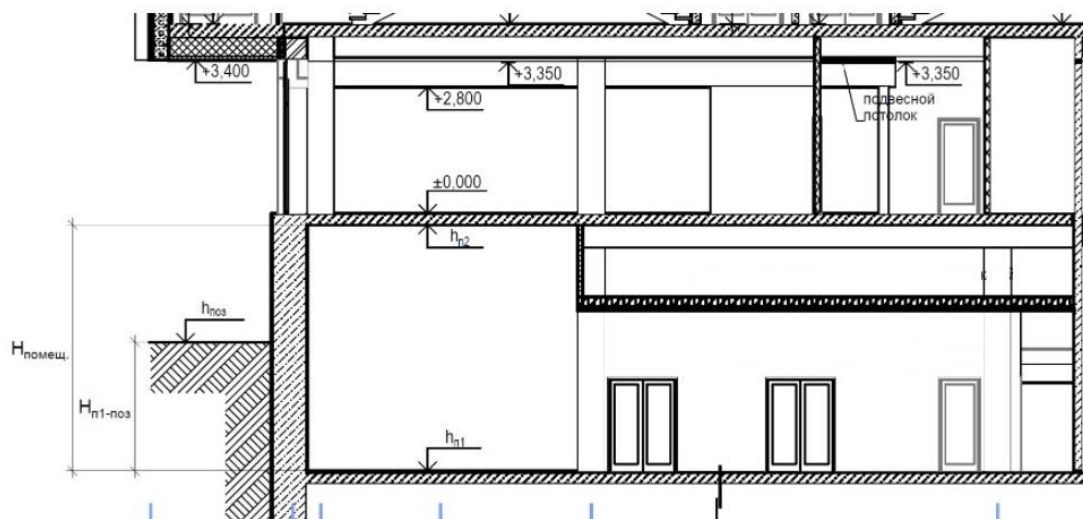


Рисунок 3. Определение типа подземного этажа

Задача решается в три действия (обозначение представленных в формулах величин приведено на рисунке 3):

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

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

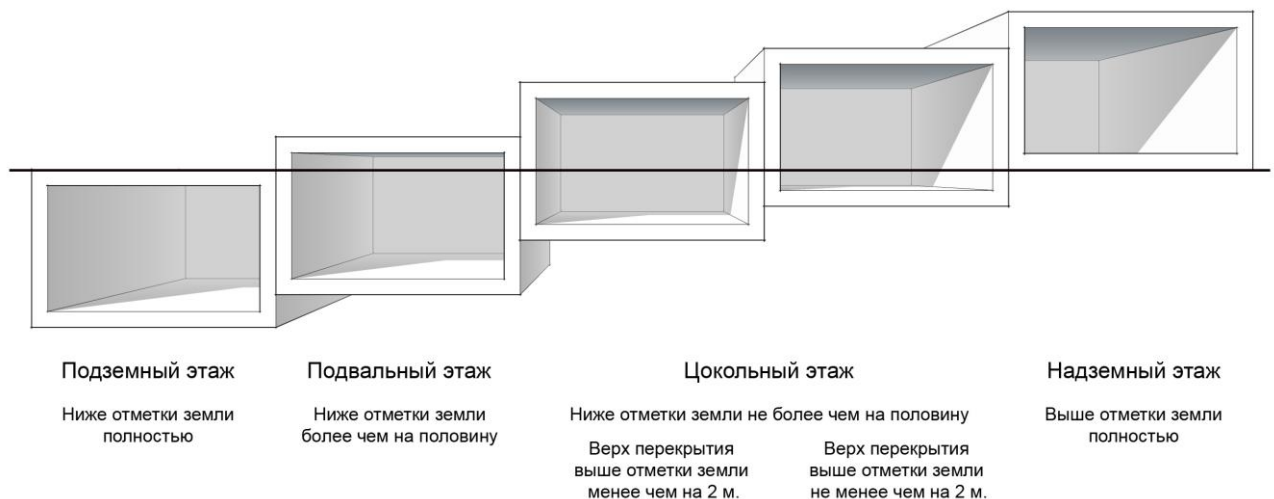


Рисунок 4. Сравнение подземного, подвального, цокольного и надземного этажа³

6.10. Материал наружных стен

6.10.1. Материал наружных стен многоквартирного дома указывается кадастровым инженером в техническом плане, исходя из сведений документов, перечисленных в таблице 1, в соответствии с видами, указанными в таблице 2.

³ <https://cadastre.ru/article/6>

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Таблица 2. Материалы наружных стен

№	Классификационный код в XML-схеме	Значение
1.	061 001 000 000	Стены
1.1.	061 001 001 000	Каменные
1.1.1.	061 001 001 001	Кирпичные
1.1.2.	061 001 001 002	Кирпичные облегченные
1.1.3.	061 001 001 003	Из природного камня
1.2.	061 001 002 000	Деревянные
1.2.1.	061 001 002 001	Рубленые
1.2.2.	061 001 002 002	Каркасно-засыпные
1.2.3.	061 001 002 003	Каркасно-обшивные
1.2.4.	061 001 002 004	Сборно-щитовые
1.2.5.	061 001 002 005	Дощатые
1.2.6.	061 001 002 006	Деревянный каркас без обшивки
1.3.	061 001 003 000	Смешанные
1.3.1.	061 001 003 001	Каменные и деревянные
1.3.2.	061 001 003 002	Каменные и бетонные
1.4.	061 001 004 000	Легкие из местных материалов
1.5.	061 001 005 000	Из прочих материалов
1.6.	061 001 006 000	Бетонные
1.6.1.	061 001 006 001	Монолитные
1.6.2.	061 001 006 002	Из мелких бетонных блоков
1.6.3.	061 001 006 003	Из легкогобетонных панелей
1.7.	061 001 007 000	Железобетонные
1.7.1.	061 001 007 001	Крупнопанельные
1.7.2.	061 001 007 002	Каркасно-панельные
1.7.3.	061 001 007 003	Монолитные
1.7.4.	061 001 007 004	Крупноблочные
1.7.5.	061 001 007 005	Из унифицированных железобетонных

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

		элементов
1.7.6.	061 001 007 006	Из железобетонных сегментов
1.8.	061 001 008 000	Шлакобетонные
1.9.	061 001 009 000	Металлические
	061 001 999 000	Иное

6.10.2. Перечень (справочник) видов материалов наружных стен приведен в таблице 2 в соответствии с приказом Росреестра от 06.09.2023 № П/0347 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа». Указанный справочник не является классификатором видов материалов наружных стен и приведен для удобства ввода информации. [23]

6.10.3. При внесении в технический план сведений о материале наружных стен необходимо сопоставить сведения, указанные в документах, на основании которых подготавливается технический план (таблица 1), с содержанием справочника (таблица 2) и указать вид материала, наиболее соответствующий тем сведениям, которые указаны в документах. При сопоставлении следует принимать во внимание структуру справочника, который в соответствии с классификационными кодами содержит 10 блоков, сформированных по признаку - вид материала основного конструктивного элемента наружных стен здания. Блоки справочника с классификационными кодами в строках 1.1., 1.2., 1.3., 1.6., 1.7. таблицы 2 имеют подчиненные элементы, которые позволяют указать вид материала наружных стен здания с учетом их особенностей.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6.10.4. В случае несоответствия сведений о материале стен в документах с видами материалов стен по справочнику (таблица 2) в техническом плане следует указать материал стен «Иное» с классификационным кодом 061001999000. При этом в соответствующей строке XML-схемы текстом прописать материал наружных стен в полном соответствии с документом, на основании которого подготовлен технический план.

6.11. Год ввода в эксплуатацию

6.11.1. Год ввода в эксплуатацию здания указывается в соответствии со сведениями разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

6.12. Год завершения строительства

Год завершения строительства здания указывается, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается. Многоквартирный дом к таким объектам не относится. В техническом плане на многоквартирный дом строка «год завершения строительства» раздела «Характеристики объекта недвижимости» не заполняется.

6.13. Век (период) постройки

Век (период) постройки многоквартирного дома указывается в случае, если здание было построено до 1917 года, в том числе является объектом культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. [13, пункт 51, подпункт 15]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6.14. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В случае, если здание многоквартирного дома включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, то в техническом плане указываются сведения:

1) о регистрационном номере, виде и наименовании объекта культурного наследия;

2) о реквизитах решений органов государственной власти, иных документов (в том числе утвержденного охранного обязательства, охранно-арендного договора, охранного договора или охранного обязательства в отношении памятника истории и культуры, охранного обязательства собственника объекта культурного наследия или охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, паспорта объекта культурного наследия) при наличии таких решений и (или) документов.

6.15. Площадь

6.15.1. Площадь здания определяется на основании натуральных измерений как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур (с округлением до 0,1 квадратного метра после суммирования). [11, Приложение 2, пункт 2]

6.15.2. Измерения для определения площади рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ. [11, Приложение 2, пункт 2]

6.15.3. Результаты измерений отображаются в графической части технического плана. [11, Приложение 2, пункт 2]

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

[11, Приложение 2, пункт 3]

6.15.5. Площадь многоквартирного дома определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли (рисунок 5). [11, Приложение 2, пункт 5]

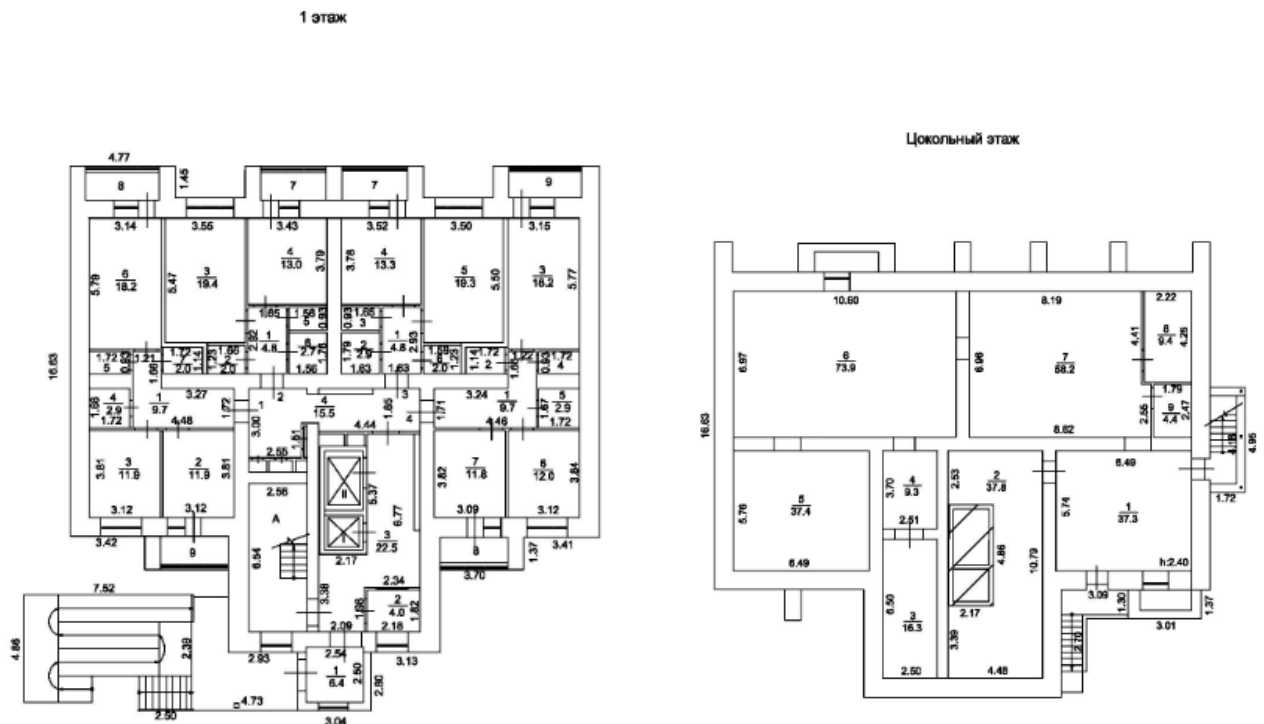


Рисунок 5. Подсчет площади здания в пределах этажа

6.15.6. Площадь многосветных пространств (многосветных помещений, атриумов, проемов в перекрытиях, а также лифтовых и других шахт) включается в площадь только нижнего по отношению к такому пространству этажа многоквартирного дома. [11, Приложение 2, пункт 6]

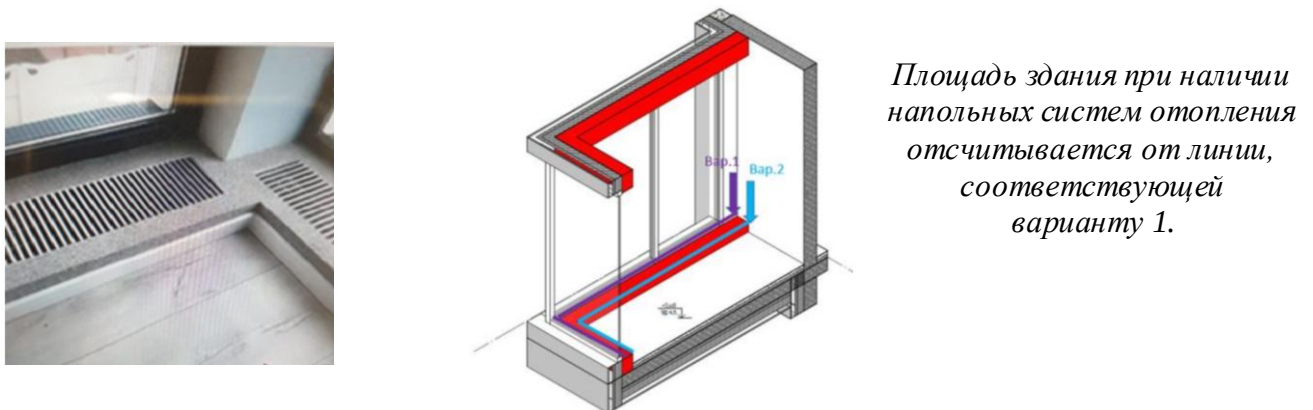
6.15.7. Площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, веранд, террас, открытых или остекленных лоджий и балконов определяется в

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

пределах внутренних поверхностей стен и ограждений без учета площади, занятой ограждением. **[11, Приложение 2, пункт 7]**

6.15.8. Площадь этажа многоквартирного дома определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 м от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются). **[11, Приложение 2, пункт 10.2]**

Иными словами, измерения производятся от стены до стены, а площади, занятые такими элементами как, плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха, входят в площадь этажа (рисунок 6).



**Рисунок 6. Особенности подсчета площади здания при наличии
напольных систем отопления**

6.15.9. Площадь этажа при наклонных наружных стенах из помещения измеряется на уровне пола. Площадь этажа при наклонных наружных стенах внутри помещения измеряется **на уровне пола** согласно п. 6.15.12 настоящего Стандарта.

6.15.10. В случае, если ограждающей конструкцией здания служит панорамное остекление, не имеющее ограждающей конструкции, то

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

измерения проводятся от стекла, поскольку в данном случае указанные конструкции выполняют в том числе функцию стены (рисунок 7). [25]



Рисунок 7. Панорамное остекление

6.15.11. Включение площадей тех или иных элементов многоквартирного дома в площадь здания указаны в таблице 3.

Таблица 3. Учет конструктивных элементов в площади многоквартирного дома

№ п/п	Конструктивные элементы (части) здания	Включение в площадь многоквартирного дома	
		включаются	не вклю- чаются
	<i>Подземная часть</i>		
1	подполье, проветриваемое подполье		✓
2	техническое подполье (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций)		✓
	<i>Чердачные пространства</i>		
3	неэксплуатируемый чердак		✓
4	технический чердак		✓
5	эксплуатируемая кровля	✓	
6	технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток; выходящие на кровлю машинные помещения лифтов, вентиляционных камер и иных подобных надстроек)		✓

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

	<i>Входные группы</i>		
7	крыльца		✓
8.	наружные открытые лестницы		✓
9	пандусы		✓
10	наружные тамбуры (в случае их нахождения за пределами внутренних поверхностей наружных стен жилого здания) [11, Приложение 2, пункт 10.1]		✓
11	портики		✓
	<i>«Внешние» помещения</i>		
12	балкон	✓	
12.1	французский балкон		✓
13	лоджия	✓	
14	терраса	✓	
15	веранда	✓	
	<i>Внутренние и иные элементы (части) здания</i>		
16	внутренние перегородки, стены и колонны	✓	
17	лестничные площадки и ступени	✓	
18	декоративные элементы внутри здания, площадь под печью и иными отопительными системами	✓	
19	дверные проемы (проходы) во внутренних стенах (перегородках), ниши независимо от их ширины во внутренних стенах и перегородках	✓	
20	дверной проем наружной (входной) двери в здание		✓
21	внеквартирные инженерные коммуникации с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками		✓
22	технические пространства, технический этаж при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 м		✓
23	антресоль	✓	
24	галерея	✓	
25	переходы в другие здания	✓	

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

26	ниши в наружных стенах	✓ в случае наличия совокупности следующих условий: - если высота ниши составляет 2 метра и более; - углубление ниши идет от поверхности пола; - площадь ниши составляет 0.1 м и более.	
----	------------------------	---	--

6.15.12. Площадь мансардного этажа многоквартирного дома определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака. **[11, Приложение 2, пункт 10.4]**

Площадь мансардного этажа определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне до 45° - от 1,6 м, при наклоне от 45° и более - от 1,9 м. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания с высотой потолка менее 1,6 м и 1,9 м соответственно при соответствующих углах наклона потолка не учитываются (не включаются) (рисунок 8а). **[11, Приложение 2, пункт 13]**

В случае, если линия пересечения плоскости крыши и фасада находится не на уровне пола мансардного этажа (потолок (крыша) мансардного этажа не от пола), то углом наклона считается угол наклона поверхности крыши к проекции поверхности пола в месте пересечения плоскости крыши и фасада. Указанный порядок действует исключительно в том случае, когда этаж является мансардным, а именно когда линия пересечения плоскости крыши и фасада находится на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (рисунок 8б).

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



Рисунок 8а. Определение площади мансардного этажа жилого здания

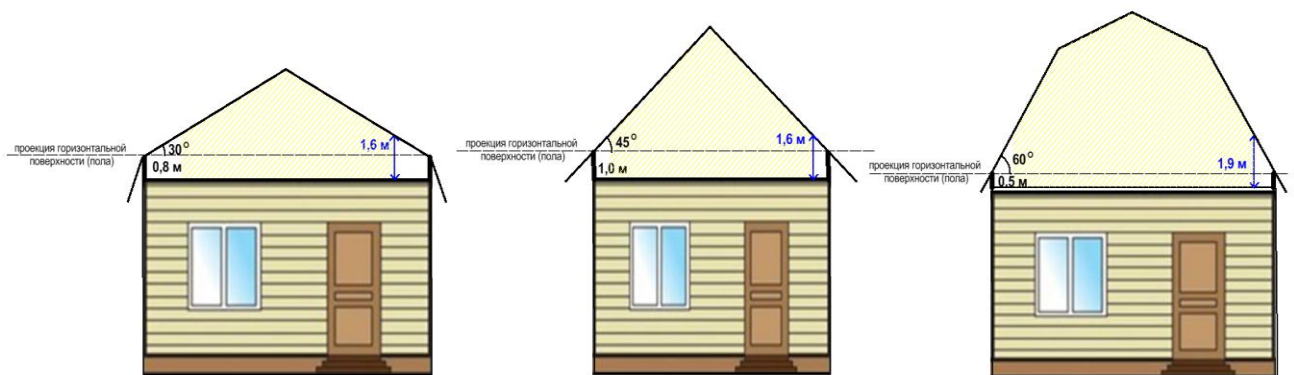


Рисунок 8б. Определение площади мансардного этажа жилого здания

6.15.13. Площадь площадок и ступеней лестницы в здании включается в площадь этажа в зависимости от конструкции лестницы, при этом общая площадь здания не зависит от этажа, в котором будет учтена площадь лестницы (ступеней), поскольку площадь этажа в техническом плане не указывается.

6.15.14. При наличии переходов между корпусами многоквартирных жилых зданий их площадь делят поровну между корпусами, которые они

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

соединяют. Переход имеет свои конструктивные ограждающие конструкции и является частью здания согласно проектной документации.

6.15.15. Площадь остекленных и неостекленных балконов, лоджий, а также террас и антресолей следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением или защитным ограждением перед панорамным остеклением).

6.15.16. Площадь французского балкона, в том числе имеющего нижнюю грань проема с наружной стороны от коробки балконного блока, образованную в пределах толщины стен, в составе площади балконов не учитывается. [СП 54.13330.2022, статья А.1.6]

6.15.17. При выполнении кадастровых работ может возникнуть необходимость в обосновании значения площади здания путем указания используемых формул для расчета площади и формул с подставленными значениями. Пример расчета площади здания приведен в п. 6.14.12. Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики нежилого здания» СТО 11468812.006-2022.

6.15.18. Требованиями к содержанию технического плана предусмотрено указание средней квадратической погрешности (далее – СКП) определения площади здания. Описание определения СКП площади здания приведено в разделе 6.15. Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики нежилого здания» СТО 11468812.006-2022.

6.16. Контур здания и его отображение на Чертеже

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

6.16.2. Контур здания представляет собой замкнутую и (или) разомкнутую линию (либо совокупность замкнутых и разомкнутых линий), образуемую проекцией внешних границ строительных конструкций такого здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

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

6.16.4. В зависимости от расположения строительных конструкций здания по отношению к уровню поверхности земли проекции таких конструкций включаются в контуры соответствующего типа (таблица 4):

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

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

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

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

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

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В надземный контур здания включаются проекция строительных конструкций, выходящие за границы его наземного контура: проекции консольных элементов (конструктивных элементов консольных этажей), ограждающих конструкций балконов и лоджий.

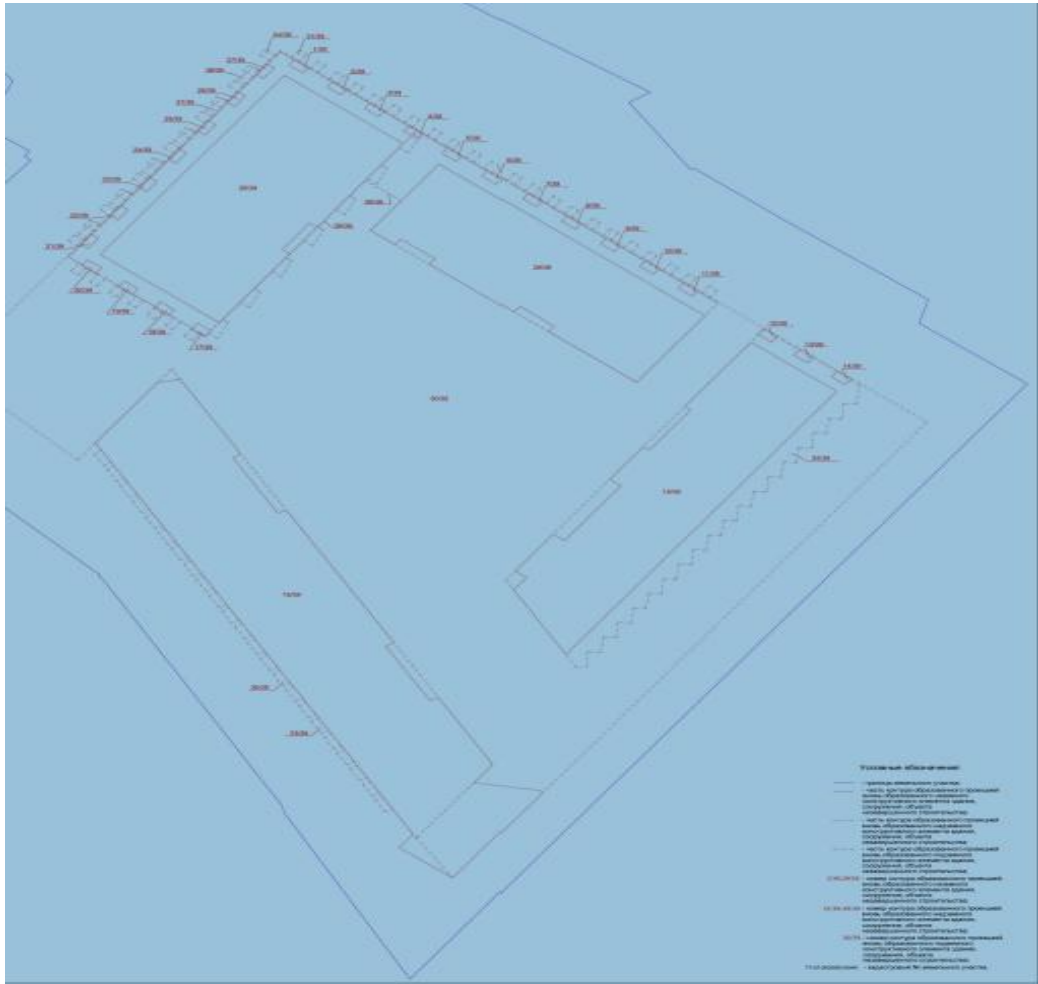


Рисунок 9. Отображение контура многоквартирного дома в техническом плане

Таблица 4. Строительные конструкции и их включение в контур многоквартирного дома (в зависимости от расположения относительно поверхности земли)

№ п/п	Строительные конструкции здания	Типы контуров здания		
		подземный	наземный	надземный
1	фундамент	✓	✓	

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

2	внешние стены	✓	✓	✓
3	крыша, свес крыши, навес			✓ могут включаться в контур здания при наличии условий, указанных в пункте 6.15.8 Стандарта.
4	колонны, опоры	✓	✓	✓
5	балкон		✓ могут встречаться балконы, строительные конструкции которых расположены на земле	✓
6	лоджия		✓ могут встречаться лоджии, строительные конструкции которых расположены на земле	✓
7	терраса		✓	✓
8	крыльцо, входные площадки и ступени		✓	
9	пандус		✓ (кроме пандуса бордюрного и инвентарного)	
10	приямок	✓	✓	
11	отмостки		Не включаются в контур, поскольку	

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

			являются элементами благоустройства, а не строительными конструкциями здания.	
12	внешние входы в подземный этаж	✓	✓	
13	арка (проезд)		✓	
14	галерея	✓	✓	✓
15	переходы между зданиями	✓	✓	✓
16	консоль		✓	
17	тамбур наружный		✓	
18	веранда		✓	
19	эркеры		✓	
20	козырьки и навесы входных групп		✓	

6.16.6. При определении контура здания в его контур включаются проекции всех строительных конструкций, в том числе выступающие за поверхность наружных стен, предусмотренных проектной документацией, а также наружные лестницы, козырьки над входами и балконами.

6.16.7. В контур многоквартирного дома включаются встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общего пользования, общественного назначения.

6.16.8. Крыша многоквартирного дома может иметь карнизный свес - выступ крыши от стены, защищающий ее от стекающей дождевой или талой воды. В данном случае отображение контура крыши (кровли) с выступающим карнизным свесом необходимо включать в надземный контур (рисунок 10). [19]

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



Рисунок 10. Крыша, включаемая в контур здания

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

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

6.16.14. Исходя из требований п. 6.16.4 и п. 6.16.13 настоящего Стандарта, отсутствует необходимость координирования всех этажей в пределах контура одного типа, если их проекции не совпадают между собой.

6.16.15. Ящики для кондиционеров в контур здания не включаются.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

7. Характеристики помещений и машино-мест в многоквартирном доме

7.1. При выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана в отношении многоквартирного дома проводится описание характеристик расположенных в нем жилых и нежилых помещений, а так же машино-мест (при наличии), за исключением случаев, указанных в пункте 7.2 настоящего Стандарта.

7.2. В случае подготовки технического плана на многоквартирный дом в связи с реконструкцией (в результате которой характеристики помещений не изменяются) или в связи с определением координат характерных точек контура здания и если при этом в ЕГРН учтены все помещения, машино-места, расположенные в таком многоквартирном доме, то характеристики в отношении таких помещений, машино-мест не определяются и в техническом плане на многоквартирный дом не указываются. **[7, статья 24, часть 9.1]**

7.3. В случае, подготовки технического плана на многоквартирный дом в связи с реконструкцией, в результате которой изменены параметры здания (количество этажей, площадь, высота, произведены надстройка, перестройка, расширение), проводится описание характеристик измененных, созданных или образованных жилых и нежилых помещений, а также машино-мест (при наличии), расположенных в реконструированном многоквартирном доме. **[7, статья 40, часть 6]**

7.4. Характеристики жилого помещения описываются в техническом плане многоквартирного дома, если такое помещение обособленно и изолировано от других помещений в здании. **[13, пункт 19]**

7.5. Характеристики нежилого помещения описываются в техническом плане многоквартирного дома, если такое помещение обособлено от других помещений и имеет возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота. **[13, пункт 19]**

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

7.6. В случае, если части и элементы здания не обособлены от других помещений и не могут быть впоследствии самостоятельным предметом гражданского оборота (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), то в технический план не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях в многоквартирном доме сведения о таких частях и элементах. **[13, пункт 19]**

7.7. Также в технический план не подлежат внесению сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме. **[13, пункт 19]**

7.8. Определение характеристик помещений, расположенных в многоквартирном доме

В случае подготовки технического плана на многоквартирный дом в отношении каждого помещения, расположенного в таком доме, в техническом плане кадастровому инженеру надлежит указать его характеристики.

7.8.1. Обозначение (номер) помещения на плане этажа.

Обозначение (номер) помещения на плане этажа указывается согласно проектной документации с обозначением жилых и нежилых помещений на этаже.

В случае отсутствия обозначения жилых и нежилых помещений в документах, на основании которых подготавливается технический план, нумерация квартир и иных помещений на этаже производится слева направо при ориентации на вход в жилую секцию (подъезд). Далее номера присваиваются в возрастающей последовательности с первого до последнего этажей в каждой жилой секции (подъезде). При наличии в здании нежилых этажей, нумерация квартир начинается с жилого этажа.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Нумерация жилых помещений (комнат в коммунальной квартире) в пределах одной квартиры осуществляется слева направо при ориентации на вход в нее.

Нумерация квартир, расположенных на первом этаже имеющих отдельные выходы на улицу, производится слева направо в возрастающей последовательности в пределах соответствующего подъезда или здания.

7.8.2. Кадастровый номер помещения

В случае, если на момент подготовки технического плана многоквартирного дома осуществлен государственный кадастровый учет помещения в таком здании, в отношении такого помещения указывается кадастровый номер и иные строки в разделе "Характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении" в указанном случае не заполняются, за исключением случая подготовки технического плана здания, с целью изменения в результате реконструкции многоквартирного дома содержащихся в ЕГРН сведений о помещениях. [13, пункт 54]

В случае, если технический план подготавливается в связи с созданием многоквартирного дома, сведения о помещениях которого в ЕГРН отсутствуют, то данная характеристика в техническом плане не указывается.

7.8.3. Вид объекта недвижимости

Вид объекта недвижимости указывается из числа предусмотренных пунктом 1 части 4 статьи 8 Закона 218-ФЗ на момент выполнения кадастровых работ: помещение.

7.8.4. Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения

В случае, если на момент подготовки технического плана многоквартирного дома осуществлен государственный кадастровый учет

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

помещения в таком здании, в отношении такого помещения такая характеристика не указывается.

В случае, если технический план подготавливается в связи с созданием многоквартирного дома, то данная характеристика в техническом плане не указывается.

В случае, если технический план подготавливается в связи с созданием многоквартирного дома, при этом в распоряжении заказчика имеются документы, содержащие сведения об инвентарном или условном номере на помещения, расположенные в таком доме, при этом сведения о таких помещениях отсутствуют в ЕГРН, то такие сведения указываются в техническом плане согласно разделу 6.1. настоящего Стандарта.

**7.8.5. Кадастровый номер исходного объекта недвижимости
(объектов недвижимости)**

В случае, если в результате реконструкции многоквартирного дома образовалось помещение из учтенного ранее помещения (учтенных ранее помещений), в характеристике «кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)» раздела «Характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана указывается кадастровый номер исходного помещения.

**7.8.6. Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых)
расположено помещение**

Номер помещения и тип этажа, на котором расположено помещение, должен соответствовать аналогичной информации в разделе «План этажа» и поэтажным планам проектной документации или технического паспорта, на основании которых подготавливается технический план.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

7.8.7. Адрес помещения

Сведения об адресе указываются по правилам, предусмотренным подпунктом 7 пункта 51 Приказа П/0082 и разделом 6.6. настоящего Стандарта.

7.8.8. Назначение помещения

Назначение помещения указывается из числа предусмотренных пунктом 10 части 5 статьи 8 Закона 218-ФЗ на момент выполнения кадастровых работ: жилое или нежилое.

7.8.9. Вид жилого помещения

Вид жилого помещения указывается только в отношении жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. В таком случае указываются слова "квартира" или "комната (в квартире)".

7.8.10. Вид разрешенного использования помещения

В отношении жилых помещений вид разрешенного использования не указывается.

В отношении нежилого помещения указывается предусмотренный проектной документацией вид разрешенного использования помещения, в случае отсутствия в проектной документации таких сведений о помещении или отсутствия проектной документации вид разрешенного использования помещения(й) не указывается. **[13, пункт 51, подпункт 9]**

7.8.11. Наименование помещения

Наименование помещения указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия и имеются документы о присвоении наименования. **[13, пункт 51, подпункт 9]**

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

7.8.12. Кадастровый номер или обозначение на плане этажа квартиры, в котором расположена комната

Если проектной документацией на многоквартирный дом или техническим паспортом многоквартирного дома предусмотрено наличие комнаты как самостоятельного объекта недвижимости, и комната в квартире создается, образуется или изменяется, то в техническом плане указывается кадастровый номер квартиры или её обозначение на плане этажа квартиры, в которой расположена комната, если жилым помещением является комната в квартире в многоквартирном доме. [13, пункт 53, подпункт 12]

7.8.13. Сведения об отнесении помещения к общему имуществу в многоквартирном доме

Сведения об отнесении помещения к общему имуществу в многоквартирном доме указываются в отношении нежилых помещений, которые не могут принадлежать (не принадлежащие) отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места (колясочные, электроцистовые и т.п.). [4, статья 36] В данном случае в разделе «Характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении» указываются слова «общее имущество в многоквартирном доме».

7.8.14. Сведения об отнесении к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Если в документах, на основании которых подготавливается технический план, указано, что жилое помещение отнесено к определенному

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, то такие сведения указываются в техническом плане в соответствующей строке.

7.8.15. Сведения о включении помещения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В случае, если помещение в многоквартирном доме включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, то в техническом плане указываются сведения:

- 1) о регистрационном номере, виде и наименовании объекта культурного наследия;
- 2) сведения о реквизитах решений органов государственной власти, иных документов (в том числе утвержденного охранного обязательства, охранно-арендного договора, охранного договора или охранного обязательства в отношении памятника истории и культуры, охранного обязательства собственника объекта культурного наследия или охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, паспорта объекта культурного наследия) при наличии таких решений и (или) документов.

7.8.16. Площадь

Площадь помещений, расположенных в многоквартирном доме, определяется по правилам, описанным в разделе 6.11. Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений» СТО 11468812.007-2023.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Для оценки точности определения (вычисления) площади помещения рассчитывается средняя квадратическая погрешность определения (вычисления) площади по правилам, описанным в разделе 6.12. Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений» СТО 11468812.007-2023.

7.8.17. Границы помещения

Границы помещения определяются границами геометрической фигуры, образованной внутренними поверхностями наружных стен такого помещения в соответствии с проектной документацией здания или графической части технического паспорта здания. Примыкающие к жилому помещению (квартира, комната в квартире) в многоквартирном доме балконы, лоджии, террасы, веранды, вентиляционные камеры или вентиляционные каналы и тому подобное в границы жилого помещения не включаются. [13, пункт 37]

7.9. Характеристики машино-мест, расположенных в многоквартирном доме

В отношении машино-мест, расположенных в многоквартирном доме, в техническом плане кадастровому инженеру надлежит указать характеристики каждого машино-места.

7.9.1. Обозначение (номер) машино-места на плане этажа

Обозначение (номер) машино-места на плане этажа указывается в соответствии с документами, на основании которых подготавливается технический план, предоставленными заказчиком кадастровых работ.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

7.9.2. Кадастровый номер машино-маста

В случае, если на момент подготовки технического плана многоквартирного дома осуществлен государственный кадастровый учет машино-места в таком здании, в отношении такого машино-места указывается кадастровый номер. Иные строки в разделе "Характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружениях" в указанном случае не заполняются, за исключением случая подготовки технического плана здания с целью изменения в результате реконструкции многоквартирного дома содержащихся в ЕГРН сведений о машино-местах. [13, пункт 54]

В случае, если технический план подготавливается в связи с созданием многоквартирного дома, то данная характеристика в техническом плане не указывается.

7.9.3. Вид объекта недвижимости

Вид объекта недвижимости указывается из числа предусмотренных пунктом 1 части 4 статьи 8 Закона 218-ФЗ на момент выполнения кадастровых работ: машино-место.

7.9.4. Ранее присвоенный государственный учетный номер машино-места

В случае, если на момент подготовки технического плана многоквартирного дома осуществлен государственный кадастровый учет машино-места в таком здании, в отношении такого машино-места такая характеристика не указывается.

В случае, если технический план подготавливается в связи с созданием многоквартирного дома, то данная характеристика в техническом плане не указывается.

В случае, если технический план подготавливается в связи с созданием многоквартирного дома, при этом в распоряжении заказчика имеются

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

документы, содержащие сведения об инвентарном или условном номере на машино-места, расположенные в таком доме, и сведения о таких машино-местах отсутствуют в ЕГРН, то такие сведения указываются в техническом плане согласно разделу 6.1. настоящего Стандарта.

**7.9.5. Кадастровый номер исходного объекта недвижимости
(объектов недвижимости)**

В случае, если в результате реконструкции многоквартирного дома образовалось машино-место из учтенного ранее машино-места (учтенных ранее машино-мест), в характеристике «кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)» раздела «Характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана указывается кадастровый номер исходного машино-места.

**7.9.6. Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых)
расположено машино-место.**

Номер машино-места и тип этажа, на котором расположено машино-место, должен соответствовать аналогичной информации в разделе «План этажа» и поэтажным планам проектной документации или технического паспорта, на основании которых подготавливается технический план.

7.9.7. Адрес машино-места

Сведения об адресе указываются по правилам, предусмотренным подпунктом 7 пункта 51 Приказа П/0082 и разделом 6.6. настоящего Стандарта.

7.9.8. Площадь машино-места

7.9.8.1. Площадь машино-места определяется на основании натуральных измерений такого объекта как площадь простейшей геометрической фигуры

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

(например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур (с округлением до 0,1 кв. м после суммирования). Измерения для определения площади указанных объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ, результаты измерений отображать в графической части технического плана.

7.9.8.2. Значение площади машино-места определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 м, вычисление площади производится после округления линейных измерений.

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

7.9.8.4. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально допустимым размерам машино-места. Максимально допустимый размер машино-места не ограничивается. [7, **статья 24, часть 6.2; 13, пункт 38]**

7.9.8.5. Минимально допустимые размеры машино-места составляют 5,3 х 2,5 м. [12] Если машино-место расположено между колоннами, расстояние между колоннами должно быть не менее минимальных размеров 5,3 и 2,5 м.

7.9.8.6. Для оценки точности определения (вычисления) площади машино-места рассчитывается средняя квадратическая погрешность определения (вычисления) площади по правилам, описанным в разделе 6.12. Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений» СТО

11468812.007-2023.

7.9.9. Граница машино-места

7.9.9.2. Границы машино-места определяются проектной документацией многоквартирного дома и обозначаются или закрепляются на местности лицом, осуществляющим строительство многоквартирного дома, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

7.9.9.3. Границы машино-места на этаже устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. **[7, статья 24, часть 6.2]**

7.9.9.3. По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола. **[7, статья 24, часть 6.3.]**

7.9.9.4. Границы машино-места кадастровым инженером определяются в соответствии с проектной документацией многоквартирного дома посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями. **[13, пункт 38]**

7.9.9.5. Границы машино-места отображаются в разделе «План этажа или части этажа здания» плоскостной геометрической фигурой, соответствующей

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

границам машино-места. [7, статья 24, часть 6.1; 13, пункт 38]

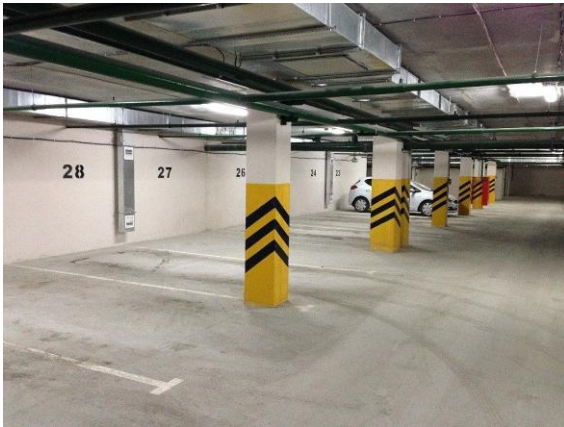


Рис. 11а. неправильная разметка



Рис. 11б. правильная разметка

7.9.9.6. 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 для определения границ машино-места на соответствующем этаже здания (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). [13, пункт 38]

7.9.9.7. При отсутствии на этаже многоквартирного дома специальных меток, необходимых для выполнения кадастровых работ, специальные метки устанавливаются (закрепляются) в строительных конструкциях здания кадастровым инженером. [13, пункт 38]

7.9.9.8. В границах машино-места не должны находиться строительные конструкции здания (колонны) и инженерное оборудование (противопожарное, вентиляционные системы и т.п.).

8. Графическое описание многоквартирного дома**8.1. Линейные измерения в здании и в помещениях, составление абриса**

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

8.1.2. Абрис представляет собой немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж здания с обозначением данных, в том числе результатов линейных измерений, необходимых для последующего оформления раздела «План этажа».

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

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

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

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

- 1) контуры наружных капитальных стен здания;
- 2) контуры стен пристроек, крылец, ступеней;
- 3) оконные и дверные проемы по всему наружному периметру стен, окна и двери внутри здания;
- 4) стены и перегородки, в том числе внутренние;
- 5) лестницы, балконы, лоджии;
- 6) веранды, террасы;

- 8.1.10. Рекомендуется придерживаться определенной последовательности составления абриса и измерений здания.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

- обмер периметра здания с привязкой оконных и дверных проемов (например, при высоком уровне внутренней отделки);
- внутренний обмер помещений;
- взятие при необходимости высот (например, для определения типов этажей – цокольный, мансардный и т.д.), диагоналей.

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

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

Расстояния, применяемые для определения в последующем площади здания, измеряются внутри здания на высоте от 0 до 1,10 м от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

Измерения помещений производятся с точностью 1 см по всему периметру стен на высоте от 0 до 1,1 м с одновременным измерением дверей, выступов и других элементов, с соблюдением следующих обязательных правил:

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

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

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

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

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Все выступы стен и перегородок внутри здания, ниши и т.п. размером более 5 см подлежат занесению в абрис и измерению.

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

8.1.11. Абрис не составляется в случае:

- 1) проведения кадастровых работ исключительно в целях уточнения местоположения границ контура здания (при необходимости в данном случае абрис может быть представлен чертежом с минимальным количеством линейных измерений, выполненных по внешнему контуру здания в целях наличия дополнительных измерений для оформления Чертежа здания);
- 2) наличия проектной документации, содержащей поэтажный план здания, или технического паспорта, сведения которых соответствуют фактическому состоянию здания.

АБРИС



Рисунок 12. Пример абриса многоквартирного дома

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

8.2. Составление раздела «План этажа»

8.2.1. В технический план многоквартирного дома включаются планы всех этажей (далее – План этажа), за исключением случаев, установленных частями 9.1 и 14 статьи 24 Закона 218-ФЗ.

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

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

- 1) если поэтажные планы, являющиеся частью проектной документации, не содержат необходимые для оформления поэтажных планов обозначения и сведения;
- 2) указанные в поэтажных планах сведения, в том числе линейные размеры, не соответствуют фактическим сведениям помещений;
- 3) изменения проектной документации не отражены в поэтажных планах;
- 4) при отсутствии поэтажных планов.

8.2.4. Камеральные работы по составлению Планов этажа как обязательных разделов технического плана включают в себя:

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

8.2.5. Камеральные работы при работе с многоквартирным домом после реконструкции включают:

- 1) вычерчивание Планов этажа с учетом всех выявленных изменений;
- 2) определение площади здания с учетом изменившихся и вновь образованных помещений.

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

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

8.2.8. Оформление Плана этажа производится с точностью до 0,5 мм с применением средств компьютерной графики.

8.2.9. На Пlane этажа отображаются в масштабе:

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

8.2.10. Последовательность составления Плана этажа

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

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

Лестницы показываются соответствующим условным знаком.

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

Веранды, галереи и тамбуры измеряются внутри и вычерчиваются на Плане этажа.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

На Плане этажа проставляются следующие размеры в метрах с двумя десятичными знаками:

на планах всех этажей, подвалов, мансард - размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы - размеры по всему внутреннему периметру стен.

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

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

На Плане этажа либо Плане здания, около входа в помещение, проставляется присвоенное обозначение (номер). Допускается обводить номер помещения (квартиры) в красный круг для читаемости Плана этажа при большом количестве размещенной на плане информации.

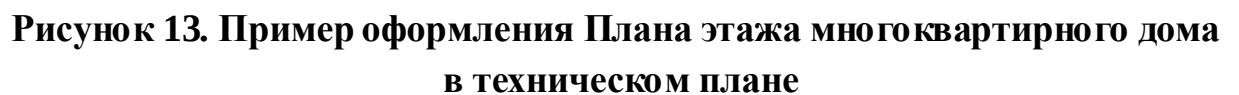
Нумерация помещений начинается от главного входа в подъезд, по ходу часовой стрелки. В случае наличия многоуровневых квартир, номер указывается один раз на нижнем уровне.

При необходимости на Плане этажа могут быть указаны номера помещений (комнат) в пределах одной квартиры и их площади (рисунок 13). Как правило, такая нумерация указывается по середине помещения (комнаты), в числителе - номер комнаты, в знаменателе - площадь комнаты.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При наличии нескольких входов (подъездов) в здание могут быть указаны номера подъездов. При этом первой жилой секцией (подъездом) считается та, в которой имеется вход в жилые помещения первого этажа. Далее нумерация жилых секций (подъездов), следующих за первой, производится в возрастающей последовательности слева направо при ориентации на дворовый фасад.

8.2.11. При наличии в здании антресоли, эксплуатируемой кровли и полуэтажей такие уровни в здании не отображаются на отдельном Плане этажа. При этом, в случае необходимости, план антресоли может быть отображен на Плане этажа, на уровне которого она находятся. План эксплуатируемой кровли может быть отображен на Плане этажа верхнего этажа. [24]



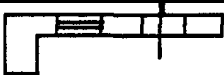
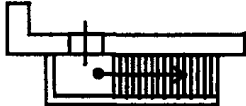
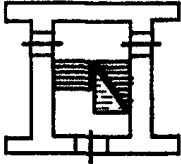
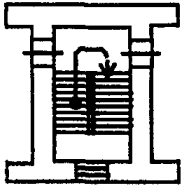
**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

8.3. Условные знаки раздела «План этажа»

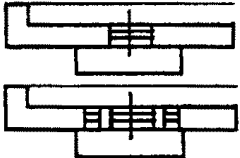
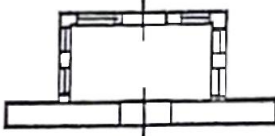
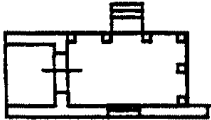
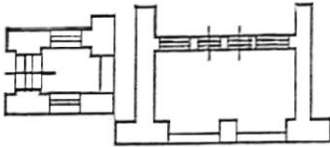
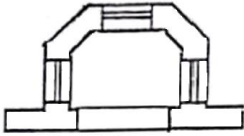
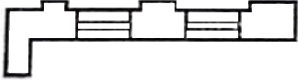
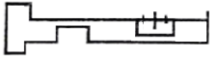
Для оформления Плана этажа применяются специальные условные знаки, установленные требованиями к подготовке технических планов. Для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных условных знаков при условии отражения информации о них в условных обозначениях, примененных в Планах этажа (таблица 5).

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

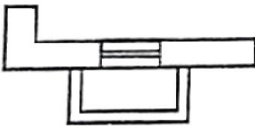
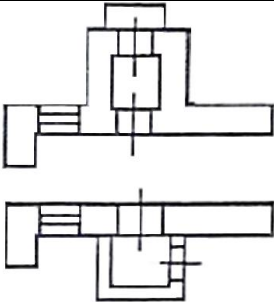
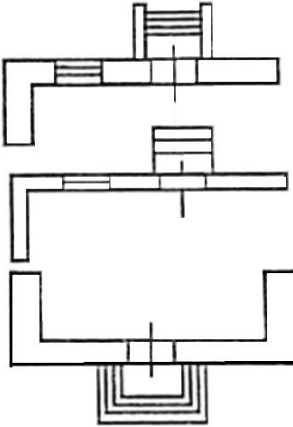
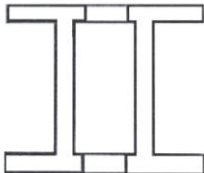
Таблица 5. Условные знаки для раздела «План этажа»

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

8.4. Контроль графического описания здания

8.4.1. Проверка выполненных работ технического описания многоквартирного дома осуществляется кадастровым инженером. При этом проверяется следующее:

- 1) точность наружных измерений и данных отсчетов по проемам (окон и дверей);
- 2) правильность линейных размеров внутри помещений, правильность сквозных измерений, толщины стен и перегородок;
- 3) полнота (достаточность) вспомогательных размеров (диагоналей) в помещениях со сложной конфигурацией;
- 4) правильность нумерации помещений;
- 5) оформление абрисов (наличие подписи, даты производства работ и др.).

8.4.2. При контроле Плана этажа выполняются следующие действия:

- 1) сопоставление Плана этажа с абрисом;
- 2) сопоставление плана первого этажа (контрольного) с планами расположения капитальных стен (наружных и внутренних), оконных проемов, лестниц;
- 3) проверка масштаба Плана этажа;
- 4) проверка Плана этажа после вычерчивания размеров, соответствия плана принятым условным обозначениям.

8.4.3. При контроле вычислительных работ проверяются:

- 1) правильность формул, подсчетов и др.;
- 2) правильность выполнения подсчетов и итогов по зданию в целом;
- 3) правильность указания площади каждой комнаты на поэтажном плане.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(справочное)
ИНФОРМАЦИЯ О ПЕРЕГОРОДКАХ В СНИП

Информация о присутствующих в многоквартирном доме стенах и перегородках указывается в графической части технического плана – разделе «План этажа» на основании данных проектной документации или технического паспорта здания.

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

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

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

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

В СНИПах отсутствует единое однозначное понятие «перегородка» либо в ряде случаях указано, что перегородка – это разновидность стен.

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

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

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

- несущие, воспринимающие кроме нагрузок от собственного веса и ветра также нагрузки от покрытий, перекрытий, кранов и т.п.;
- самонесущие, воспринимающие нагрузку только от собственного веса стен всех вышележащих этажей зданий и ветровую нагрузку;

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

Таким образом, перегородка во многих случаях признается разновидностью стен.

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Библиография

1. Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
6. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
8. Федеральный закон от 28.12.2013 № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
9. Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»;
10. Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 №1587 (ред. от 30.12.2023) «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации»;
11. 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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

12. Приказ Росреестра от 23.07.2021 № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места»;

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

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

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

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

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

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

**ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

19. Письмо Росреестра от 21.12.2020 №13-11053-АБ/20 «О рассмотрении обращения»;
20. Письмо Росреестра от 08.04.2021 №13/1-00032/21 «О рассмотрении обращения»;
21. Письмо Росреестра от 10.03.2022 №06-00251/22@ «О рассмотрении обращения»;
22. Письмо Росреестра от 03.08.2022 № 14-6689-ТГ/22;
23. Письмо Росреестра от 30.08.2022 №13-00788/22 «О рассмотрении обращения»;
24. Письмо Росреестра от 25.12.2023 №13-01225/23 (про эксплуатируемую кровлю);
25. Письмо Росреестра от 13.08.2024 №13-00798/24 «О рассмотрении обращения» (про балконный блок).

ОКС 01.110

Ключевые слова: кадастровые работы, технический план, многоквартирный дом, жилые помещения, нежилые помещения, машино-место
