

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»

**Е.А. Белякова, Н.А. Киселева**

## **ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Рекомендовано Редсоветом университета  
в качестве учебного пособия для студентов, обучающихся  
по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 347.214.22(075.8)

ББК 67.404Я73

Б 44

Рецензенты – заместитель директора ООО «Пензенский центр землеустройства и кадастра «Атлас» Кацман А.М.;  
к.э.н., доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право» Акимова М.С.

**Белякова, Е.А.**

Б 44 Инвентаризация зданий и сооружений: учеб. пособие /  
Е.А. Белякова, Н.А. Киселева. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 192 с.

Пособие раскрывает основные теоретические вопросы кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства, приводит правила обмера объектов капитального строительства и требования к оформлению технических планов, а также рассматривает особенности государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Пособие подготовлено на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначено для студентов, обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», для самостоятельной подготовки к лекционным и практическим занятиям, а также для выполнения курсовой работы и итоговой аттестации.

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2015

© Белякова Е.А., Киселева Н.А., 2015

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Согласно Федеральному государственному образовательному стандарту высшего образования, выпускники осваивающие программу бакалавриата по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», после окончания изучения дисциплины «Инвентаризация зданий и сооружений» должны обладать следующими видами компетенций:

### ***общефессиональные компетенции:***

– способность использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами;

### ***профессиональные компетенции:***

– способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.

В результате освоения дисциплины студент должен:

#### *Знать:*

- место и роль технической инвентаризации объектов недвижимости в системе государственного кадастра недвижимости;
- основы технической инвентаризации зданий и сооружений; основы материаловедения и строительного дела, типологию зданий и сооружений;

#### *Уметь:*

- использовать в своей деятельности нормативные правовые документы;
- описывать состояние конструктивных элементов объекта недвижимости, правила составления инвентаризационно-технической документации;
- оформлять текстовые и графические материалы для целей инвентаризации и кадастра недвижимости;
- производить съемки земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости;
- определять местоположение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке;
- производить обмерные работы на объектах капитального строительства в соответствии с правилами технической инвентаризации;

*Владеть:*

- основными понятиями и терминами в области технической инвентаризации объектов капитального строительства;
- правилами определения физического износа и методами определения инвентаризационной стоимости объектов недвижимости;
- технологией проведения обследования объектов недвижимости для составления технического плана;
- навыками составления технических планов различных объектов, а также навыками построения поэтажного плана, владением основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией.

*Иметь представление:*

- о контроле измерений и устранении ошибок, возникших при проведении работ;
- об основных принципах организации проведения работ по технической инвентаризации в организации технической инвентаризации.

В соответствии с учебным планом по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» дисциплина «Инвентаризация зданий и сооружений» (Б1.В.ОД.15) относится к обязательным дисциплинам вариативной части блока Б1 – Дисциплины (модули) и изучается в 6 семестре. Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетные единицы (72 часа).

## ВВЕДЕНИЕ

С 1 января 2013 г. государственный технический учет объектов капитального строительства упразднен, в связи с этим изменилась процедура государственного учета таких объектов, требования к подготовке документов. На смену технической инвентаризации объектов капитального строительства пришли кадастровые работы. Особенности выполнения последних нашли отражение в учебном пособии.

Учебное пособие состоит из семи разделов, которые раскрывают:

- понятия и определения в сфере кадастровых работ и государственного учета объектов капитального строительства, основные характеристики зданий, строений, сооружений, помещений как объектов недвижимости;

- порядок технического обследования зданий, строений, сооружений и помещений, проведения внешнего и внутреннего обмера;

- порядок и особенности подготовки документов для государственного кадастрового учета объектов капитального строительства или снятия их с учета;

- порядок государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

После каждого раздела приводятся контрольные вопросы по рассмотренной теме, которые помогут обучающимся более углубленно проработать представленный в пособии материал.

Данное учебное пособие позволит студентам использовать приведенные в нем материалы для проработки отдельных тем практических занятий, при выполнении курсового проектирования, а также самостоятельной подготовки к защите курсовой работы и итоговой аттестации.

# 1. ИСТОРИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Термин «инвентаризация» в переводе с латинского означает подробную опись наличного имущества. Понятие техническая инвентаризация означает выявление в натуре и опись объектов капитального строительства.

Переписи недвижимого имущества для целей учета, налогообложения, наследования и других общественных потребностей известны с древнейших времен. Например, в Китае данные о доходности земель и налогах известны с 23 века до нашей эры. В Древнем Риме, начиная с 435 года, сначала каждые 5 лет, а затем с периодичностью в 10 лет, проводился так называемый ценз, в ходе которого каждый гражданин должен был сообщить цензору количество имущества и дохода.

В России процесс становления и развития государственного технического учета и технической инвентаризации имеет древнюю историю. Об этом свидетельствуют исторические сведения, относящиеся к периоду до монголо-татарского нашествия. Ханские чиновники, сохраняя существующий порядок, регулярно проводили обследования, носящие характер инвентаризации (1245, 1259, 1273, 1287 г.г.). Чтобы освободиться от приезда чиновников, князь Василий Ярославович в 1275 г. сам собрал и привез хану дань. Инициатива имела успех, и вскоре сбор налогов полностью перешел к князьям, что привело к возобновлению учета имущества.

Начиная с XIV века и до введения Петром I «ревизий» учет велся княжескими писцами в писцовых книгах.

Первая государственная инструкция, содержащая правила определения площадей и порядок их описания, была создана 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным. В 1556 г. была проведена повсеместная опись земель. Она имела большое значение для упорядочения финансовой системы, системы налогов. Составленные «писцовые» книги явились актами дальнейшего закрепощения крестьян. Учетом поместного земельного фонда, регистрацией вотчин и т.д. занимался Поместный приказ.

Окончательная система инвентаризации оформилась во время царствования Петра I. Учет недвижимости был налажен довольно хорошо, и занимались этим сразу несколько ведомств. Начиная со времен Петра I и до отмены крепостного права, инвентаризация земель и строений проводилась, в основном, для целей учета и совершения сделок. И лишь после отмены крепостного права ее сведения стали использоваться и для

налогообложения. В результате перестройки приказной системы управления Петром I в 1721 г. была введена Ревизионная Коллегия, компетенция которой была законодательно определена достаточно четко. Ревизионная Коллегия вела «счет всех государственных приходов и расходов», т.е. выполняла финансовый контроль.

Во второй половине XVIII в. проводилось так называемое «генеральное межевание земель». Это межевание продолжалось около 90 лет, в течение которых в инвентаризационные материалы вносились текущие изменения. Однако эти данные остались совершенно неразработанными и лишь в советское время явились предметом исследования историков-марксистов.

В 40-х г.г. XIX в. были проведены работы по земельному устройству государственных крестьян (особое сословие крестьянства в XVIII-XIX века в России, численность которого в отдельные периоды доходила до половины земледельческого населения страны. В отличие от помещичьих крестьян они считались лично свободными, хотя и прикрепленными к земле). Были составлены планы земельных имуществ и определена доходность земель, промыслов, лесов и т.п. Однако материалы эти не обновлялись внесением текущих изменений и вскоре потеряли свое значение. В конце XIX в. была проведена подворная перепись, положившая начало современному подходу к инвентаризации зданий.

В 1905 г. московской городской управой были начаты работы по инвентаризации земель, принадлежавших городу (школы, больницы, уголья, свалки и пр.). Городские улицы при этом не учитывались, однако из-за недостатка ассигнований работы были прекращены. Вновь возобновлены в 1914 г., но вследствие начавшейся первой Мировой войны были прекращены. Результаты работы быстро устарели и потеряли значение.

В целом об инвентаризации строений в дореволюционной России сведений практически не имеется. Сохранившиеся записи, схематические чертежи и другие материалы отделов городских управ городов и незначительные кадастровые реестры, позволяющие судить об истории становления государственного технического учета.

Далее последовала Октябрьская революция. Она внесла существенные коррективы в техническую инвентаризацию. После передела собственности еще десять лет не существовало четкой системы учета: что, кому и на каких правах принадлежит.

Революционный переворот в России в 1917 г., снос государственности российской системы не привел к отмиранию системы инвентаризации недвижимости. Более того задачи стали заключаться в

том, как поставить на службу новоиспеченной власти все имеющиеся вещественные ресурсы, обеспечить предельно быструю и оперативную службу государственных органов и институтов в условиях национализации частной собственности, военной интервенции и общественной войны.

В декабре 1917 года был создан Комиссариат по местному самоуправлению, управлявший деятельностью пока не ликвидированных органов городского и земского самоуправления. В 1918 году учет и вся работа с недвижимостью перешла под жесткий государственный контроль. Эти вопросы были переданы в ведение НКВД РСФСР, где был создан отдел местного хозяйства, а в 1921 году – Главное управление коммунального хозяйства НКВД.

Таким образом, фактически история бюро технической инвентаризации (БТИ) началась 21 мая 1927 г. с момента выхода постановления Экономического Совещания при СНХ РСФСР (ЭКОСО) «Об инвентаризации имущества местных Советов».

Согласно данному документу технической инвентаризации подлежали земельное имущество, лесные и рыбные угодья, месторождения недр, сооружения (водопроводные, канализационные сети, плотины), здания жилые и нежилые, а также оборудование и инвентарь. Возник процесс создания специализированных организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию по единой методике, призванной придать работе целостность и единообразие.

Это постановление установило единообразный порядок учета наличия, местоположения, состава, технического состояния, стоимости и принадлежности строений, сооружений передаточных устройств, относящихся к основным фондам жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Период с 1927 г. по 1930 г. можно назвать периодом становления бюро технической инвентаризации (БТИ). Потребность в проведении огромного объема работ по технической инвентаризации имущества местных Советов повлекла создание специализированных организаций.

В 1930 г. ЭКОСО РСФСР было издано новое Постановление «Об инвентаризации имущества местных Советов», согласно которому инвентаризация распространялась на домовый фонд госбюджетных учреждений, кооперативных организаций и частных лиц.

В этих двух важнейших законодательных актах значение инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства определялось такими народнохозяйственными задачами как получение данных для составления балансов народного хозяйства; обеспечение оценочной базы для правильного воспроизводства основных фондов

местных Советов путем амортизационных накоплений и обязательное для налоговых и страховых органов пользование оценками и данными инвентаризации земель и строений.

Для создания финансовой базы, обеспечивающей проведение инвентаризации, Правительством РСФСР были изданы постановления, согласно которым инвентаризация земель, строений и других основных фондов коммунального хозяйства в городах и поселках должна была производиться за счет средств частных владельцев, учреждений, предприятий и организаций, в распоряжении или пользовании которых находились жилищно-коммунальные фонды. Объекты, содержащиеся за счет средств местного бюджета (школы, больницы и т.д.), согласно этим постановлениям должны инвентаризироваться за счет бюджетных ассигнований.

В развитие постановлений Правительства РСФСР НКВД РСФСР были изданы инструкции «По проведению местными органами коммунального хозяйства инвентаризации земель и строений» от 27.04.1930 г. за №228, «По производству регистрации текущих изменений в составе, состоянии и стоимости коммунальных имуществ и городских домовладений» от 30.04.1929 г. за №114 и «О порядке взимания, расходования и учета платы за производство инвентаризационных работ» от 29.04.1930 г. за №321.

Издание специальных законодательных актов и инструкций по инвентаризации строений дало возможность распространить эту работу на все города, рабочие, дачные и курортные поселки, создать финансовую базу для проведения инвентаризации и обеспечить применение в этой работе единой программы и методов.

Установлено, что до выхода этих нормативных актов инвентаризация строений и усадебных земель производилась лишь в единичных городах (Москва, Иваново, Горький) и по местным программам. Еще длительное время состояние инвентаризации было в России неудовлетворительным.

Основной недостаток инвентаризационно-оценочных данных заключался в том, что они не были сведены к единым ценам и нормам. Так, например, в Ленинградской области городской жилой фонд был оценен в ценах 1928 г., в Московской области – 1930 г., в Калининской – 1932 г. и т.д.

В результате страховые и налоговые органы отдельных областей проводили свои операции на разной рыночной базе. Особенно большим недостатком являлось их устарелость, вследствие чего оценочная стоимость строения явно занижалась, что соответственно снижало как

размеры страховых платежей, так и страхового возмещения за убытки, причиняемые стихийными бедствиями, в целом снижая размеры налогов со строений.

Очевидно, что все это отрицательно сказывалось на состоянии местных бюджетов. В балансах домоуправлений занижение стоимости строений приводило к занижению амортизационных начислений и средств, выделяемых на капитальный ремонт.

Большие затруднения возникали в случаях приобретения государственными учреждениями домов у отдельных граждан, так как население не соглашалось продавать свои дома государственным органам по заниженной оценке. А по современной стоимости нотариальные конторы не могли фиксировать сделки вследствие того, что по закону приобретение домов частных лиц государственными учреждениями и предприятиями может производиться не выше инвентаризационной или страховой оценки.

Помимо этого, оценкой охватывался не весь городской домовый фонд; были строения, застройки, принадлежащие гражданам на правах личной собственности, которые не инвентаризировались и не оценивались.

Методы оценки по областям не были унифицированы, и отсутствовало их обоснование.

Отсутствие единой методологии и программы приводило к невозможности обобщения данных инвентаризации строений как по России в целом, так и по Союзу.

Вследствие этих причин Экономический Совет при СНК СССР (Совет народных комиссаров СССР) издал Постановление «Об оценке строений для государственного страхования» от 26.04.1939 г. за №884, согласно которому на систему наркомхозов союзных республик было возложено проведение генеральной переоценки строений в городах и поселениях городского типа по всему СССР.

В развитие этого Постановления НКФ СССР издал инструкцию «Об оценке строений в городах, рабочих и дачных поселках и поселениях городского типа» от 11.06.1939 г. за №335/125, а на ее основе наркомхозы союзных республик издали свои инструкции по переоценке строений. Так Наркомхоз РСФСР издал технические инструкции «По оценке строений» от 17.11.1940 г., «По составлению ценников на строительные материалы» от 11.11.1940 г. и «Укрупненные показатели расхода рабочей силы и материалов для оценки строений» от 09.01.1940 г., 08.04.1940 г., 16.05.1940 г., 27.06.1940 г.

На основе этих руководящих документов областные и краевые отделы коммунальных хозяйств и наркомхозы автономных республик

составили ценники, т.е. сборники оценочных норм для оценки строений, которые, по согласованию с областными (краевыми) и республиканскими (АССР) органами Госстраха и исполкомами СНК АССР, утверждались НККХ РСФСР (Народный комиссариат коммунального хозяйства РСФСР).

Издание инструкций НКФ СССР (Народный комиссариат финансов СССР) и инструкций наркомхозов союзных республик способствовало установлению единого организационного плана и единой методологии и программы оценочных работ в целом по Союзу. В результате произведенной на их основе генеральной переоценки строений оценочные данные различных городских поселений приведены к единому уровню цен и норм 1939 г. Оценочная стоимость строений по Союзу повысилась в 2,5-3 раза, а поступления с налога со строений и страховых платежей возросли более, чем на четверть миллиарда рублей.

В военный период уточнения наличия и состояния домового фонда в городах, рабочих, дачных и курортных поселках в местностях, освобожденных от немецкой оккупации, Наркомхозом РСФСР была издана инструкция «О проведении в освобожденных от немецкой оккупации городах и поселках технической инвентаризации строений» от 22.07.1943 г. Оценка строений по этой инструкции была проведена по этой методике, установленной еще в 1939 г.

В послевоенный период службы технической инвентаризации начали проводить сплошную регистрацию строений в городах, рабочих и дачных поселках. Именно в этот период организации БТИ получили полномочия выдавать регистрационные удостоверения тем собственникам, у которых отсутствовали правоустанавливающие документы, но имелись «косвенные» подтверждения прав на строения.

По истечении времени инвентаризация превратилась в основной инструмент определения стоимости имущества. Причем использовалась она в самых разных целях, в первую очередь государственных. По ней составлялась статистика, страхование, налогообложение. В законодательной базе, созданной на основе вопросов по финансированию технической инвентаризации, указывалось, что в значительной мере все издержки на работы относились в первую очередь к местным бюджетам, и только потом к пользователям и собственниками имущества.

Подводя итог вышесказанному, можно сказать, что изначально система органов технической инвентаризации (ОТИ) создавались с целью обеспечения государства актуальной, достоверной и своевременной информацией, которая может ему пригодиться для налогообложения, страхования и статистики. В том числе выявление качественной и количественной стоимостных характеристик имущества проводилось для

того, чтобы использовать эти сведения для правильного управления и регулирования хозяйственных процессов. Это способствовало более быстрому индустриальному развитию страны. Если немного отвлечься от данной темы, то можно сказать, что с поставленными целями. ОТИ справилось, что помогло основать прочный фундамент, который обеспечил СССР победу в Великой Отечественной Войне.

В дальнейшем в 1944-1950 г.г. происходит полная инвентаризация строений и правовая регистрация освобожденных городов и поселков, текущая в «тыловых» районах; восстановление и расширение системы БТИ.

В 1960-е годы в СССР активными темпами ведется жилищное строительство; соответственно увеличиваются объемы работ для организаций БТИ. С конца 1960-х годов начинается процесс преобразования БТИ в хозрасчетные организации. И в 1975 году в соответствии с приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР организации БТИ были переведены на хозрасчет, сохранив за собой право юридического лица.

С 1965 г. инвентаризацию стали называть паспортизацией, так как на объект стал заполняться технический паспорт.

Затем на объект стали составлять инвентарное дело, включающее в себя технический паспорт, графический материал (план земельного участка, поэтажные планы, разрезы) и другие материалы. Инвентаризация земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них, были разделены.

Следует заметить, что до конца 1980-х годов структура организаций БТИ была достаточно стабильной. Говоря об этом периоде, необходимо помнить, что почти все имущественные активы РСФСР находились в государственной собственности. А это значит, что в стране фактически отсутствовал оборот земельных участков и объектов недвижимости. Преимущественно организации БТИ проводили учет жилого и нежилого фонда, необходимый для планирования расходов по строительству, ремонту и эксплуатации зданий.

Лишь в 1985 году, когда на селе началось большое строительство жилого и общественного фонда, который необходимо было учесть и проинвентаризировать, в том числе и для целей налогообложения, интересы государства вышли за пределы города. В стране набирала обороты политика «перестройки», организации технической инвентаризации вступали в новую историческую эпоху.

Новая, последовавшая в 90-е годы ломка общественно-государственной системы, ликвидация Минжилкомхоза РСФСР,

исполкомов Советов народных депутатов и их жилищно-коммунальных органов управления на местах привели к разрушению государственной системы технической инвентаризации жилого фонда, осуществляемой организациями БТИ. Ликвидация промышленных министерств привела к прекращению инвентаризации промышленных объектов, ранее проводимой этими министерствами. Система государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости была нарушена. Начавшийся период государственной стабилизации потребовал неотложных мер по наведению порядка в этой важнейшей сфере управления национальным достоянием России.

Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» ввело понятие технического учета как основы государственного учета, который осуществлялся путем проведения технической инвентаризации. На основании этого постановления органами технической инвентаризации проводился учет жилищного фонда Российской Федерации для целей регистрации жилищного фонда, паспортизации объектов, составления сводной статистической информации, правильного ведения налогового учета, правовой регистрации сделок. В развитие этого постановления приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. №37 утверждена «Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», а также в других нормативно-технических актов.

Позднее вступило в силу постановление Правительства РФ №921 от 04.12.2000 г. «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства». При проведении технической инвентаризации определяли количество, местоположение относительно друг друга, технические характеристики, состояние (физический износ) и инвентаризационную стоимость составляющих объекта технического учета.

Для проведения такого вида работ при городских отделах коммунального хозяйства были организованы бюро технической инвентаризации, для которых определен единый метод государственной оценки при технической инвентаризации, единая система оценки по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

За время своей многолетней деятельности служба технической инвентаризации России взяла на учет практически весь жилищный фонд и объекты местного хозяйства. Круг вопросов, решаемых БТИ, значительно расширился в условиях перехода к рыночной экономике. Одним из основных источников формирования средств местных бюджетов становится налог на недвижимое имущество юридических и физических

лиц. При этом особую значимость приобретают вопросы технического учета строений, жилых зданий, сооружений и других объектов. Хранящаяся в архивах БТИ информация, постоянно дополняемая и обновляемая, была предназначена и использовалась органами государственной власти, местного самоуправления для установления собственников и владельцев строений, учета жилищного и нежилого фондов, выявления самовольного строительства, определения физического износа, стоимости и цены строений, налогообложения, подготовки документов при приватизации, выявлению залоговых и иных ограничений по распоряжению строениями и помещениями, а также для других специальных целей.

В современной России, до введения кардинальных изменений, система БТИ приобрела государственный статус учетно-оценочного фундамента национального богатства страны, заняла ключевое место в системе государственной экономики, обеспечивая государство и общество данными о составе недвижимости и ее реальном стоимостном выражении. На основании данных государственной службы технической инвентаризации принимались управленческие решения на всех уровнях государственной власти: федеральных, субъектов РФ и органов местного самоуправления.

24 июля 2007 г вступил в силу Федеральный закон №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о ГКН), который вплоть до сегодняшнего дня регулирует отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности.

С введением в действие этого Закона такие понятия как «техническая инвентаризация», «технический учет» утратили силу. Вместо них появились «кадастровая деятельность в отношении объектов капитального строительства» и «государственный кадастровый учет объектов капитального строительства».

Закон о ГКН установил переходный период применения Закона о ГКН к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. До 1 января 2013 года кадастровая деятельность в отношении перечисленных объектов недвижимости не осуществлялась. Подготовка документов, необходимых для осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в порядке осуществления такого учета в переходный период, проводилась организациями по государственному

техническому учету и (или) технической инвентаризации в соответствии с постановлением Правительства РФ №921 и другими нормативными актами.

Кадастровые инженеры имели право осуществлять кадастровую деятельность в отношении объектов капитального строительства только с 1 января 2013 года. При этом с 1 января 2013 года и до 1 января 2014 года эту деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе были осуществлять и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые на 31 декабря 2012 года имели право осуществлять таковой учет. В переходный период государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляли:

- органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в ранее установленном порядке осуществления государственного учета;
- подведомственные органу кадастрового учета государственные бюджетные учреждения в порядке осуществления государственного учета в переходный период.

Принятие Федерального закона от 21 декабря 2009 года №334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ввело в действие новую редакцию части 1 статьи 43 и части 8 статьи 47 Закона о ГКН, определившую, что с 1 января 2013 года положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства не применяются.

При этом на всей территории Российской Федерации государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществлялся в соответствии с нормами Закона о ГКН.

В связи с этим ряд решений Правительства Российской Федерации, регулирующих отношения, связанные с организацией государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и не соответствующих больше действующему порядку осуществления государственного кадастрового учета, подлежит признанию утратившими силу.

В перечень утративших силу актов Правительства Российской Федерации включены:

- постановление Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921 «О государственном техническом

- учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2004 года №477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства»;
  - постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2006 года №818 «О внесении изменения в Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921» и от 21 августа 2010 года №644 «О внесении изменений в Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства»;
  - постановление Правительства Российской Федерации от 27 июня 2013 года №546 «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства».

Кроме того, признаются утратившими силу пункт 2 постановления Правительства Российской Федерации от 19 марта 2005 года №141 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности», пункт 1 и 4 изменений, которые внесены в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, а также пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2009 года №388 «О внесении изменений в постановления Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921 и от 13 октября 1997 года №1301».

Реализация вышеуказанных изменений обеспечила приведение ряда нормативных правовых актов в соответствие с нормами действующего

законодательства в сфере ведения государственного кадастра недвижимости в отношении объектов капитального строительства.

На современном этапе на всей территории России кадастровая деятельность в отношении объектов капитального строительства и государственный кадастровый учет этих объектов полностью регламентируется Законом о ГКН.

### Контрольные вопросы

1. Что означает термин «инвентаризация»?
2. К какому времени относят момент появления первого учета имущества в России?
3. Что такое генеральное межевание земель?
4. Какой период в России можно назвать периодом становления бюро технической инвентаризации?
5. Какие изменения претерпела служба технической инвентаризации, начиная от постреволюционной России до середины XX века?
6. Какие основные нормативные акты по проведению технического учета и технической инвентаризации вступили в действие во второй половине XX века?
7. Кто имеет право выполнять кадастровые работы по отношению к объектам капитального строительства на современном этапе?

## 2. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В системе управления недвижимым имуществом одним из основных направлений является достоверный учет, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости. Ранее этот процесс назывался *техническим учетом* объектов недвижимости, под которым понимали систему сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования. *Технической инвентаризацией объектов недвижимости* ранее называлось описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

С 1 января 2013 года начала действовать ч. 2.2 ст. 43 Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», регулирующая отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. С этого момента термины «техническая инвентаризация» и «технический учет» перестали существовать. Взамен их появились «кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства» и «государственный кадастровый учет». Но с изменением терминологии суть работ отнюдь не поменялась. Целостная система сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении и техническом состоянии объектов капитального строительства, сформированная на основе результатов периодических обследований в натуре, на сегодняшний день называется государственным кадастром недвижимости.

Перефразируя утратившее силу Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», можно сказать, что государственный кадастровый учет и предшествующие ему кадастровые работы в отношении ОКС направлены на осуществление государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствование планирования развития территорий и поселений, обеспечение органов государственной власти достоверной информацией о среде жизнедеятельности населения.

В связи с этим основными задачами сбора и учета сведений об ОКС являются:

а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

б) формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

г) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;

д) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

Закон о ГКН нормативно закрепил окончательную передачу полномочий по государственному учету объектов капитального строительства от организаций по государственному техническому учету и технической инвентаризации органу кадастрового учета. С 01.01.2013 г. БТИ больше не осуществляют государственный учет объектов капитального строительства. Данные полномочия сегодня закреплены за Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Это федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Нововведения в законодательной базе, касающейся объектов капитального строительства, позволили объединить в единый реестр и объекты капитального строительства и земельные участки, на которых они расположены, с возможностью «привязки» объектов капитального строительства к земельным участкам путем определения координат характерных точек контура объектов недвижимости.

В соответствии с ч. 1 ст. 45 Закона о ГКН все объекты недвижимости, технический учет которых был проведен ОТИ до 1 апреля 2012 года или права, на которые зарегистрированы и не прекращены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются ранее учтенными.

С целью наполнения государственного кадастра недвижимости (ГКН) сведениями о ранее учтенных объектах капитального строительства, осуществлено внесение в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, находящихся в архивах ОТИ.

В соответствии с Градостроительным кодексом к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. В целом, анализ практики и законодательства дал возможность выявить строения, относящиеся к объектам капитального строительства. Такими являются:

- объекты нежилого фонда;
- производственные и административные здания, строения и сооружения;
- гаражи и дачи;
- инженерные сооружения и сети (водопроводы и канализация, теплофикационные установки и сети, электрические сети, кабельные линии, линии связи и пр.);
- объекты транспортной инфраструктуры (железнодорожные пути, площадки и проезды, автодороги, мосты и эстакады и пр.);
- железнодорожные станции, вокзалы, депо;
- железнодорожные линии со всеми конструктивными элементами;
- объекты незавершенного строительства;
- полигоны твердых бытовых отходов;
- объекты внешнего благоустройства;
- жилищный фонд.

Также как и ранее (до признания Постановления №921 утратившим силу) кадастровый учет ОКС осуществляется как в отношении вновь вводимых в эксплуатацию объектов, так и при внесении изменений в ГКН сведений ранее учтенного ОКС, т.е. при изменении количественных или качественных его характеристик (перепланировка, реконструкция, переоборудование, переустройство, разрушение, снос).

Для внесения изменений в ГКН о существующем ОКС или сведений о вновь образованном объекте недвижимости кадастровому инженеру, как лицу, к которому перешли функции инспектора БТИ, необходимо подготовить документ, который называется технический план. Это документ определенной формы, зависящей от вида ОКС, оформленный и подготовленный в соответствии с требованиями Министерства экономического развития Российской Федерации к его составлению и состоящий из текстовой и графической частей.

Кроме того, при прекращении существования объекта капитального строительства, также необходимо сделать об этом отметку в ГКН (снять с учета). Для этого составляется акт обследования, в котором кадастровый инженер путем осмотра места нахождения ОКС подтверждает прекращение существования в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости.

Более подробно с составом и особенностями оформления технических планов на здание, сооружение, помещение и объект незавершенного строительства, а также акта обследования познакомимся в главе 6.

Правовой основой кадастрового учета и работ в отношении объектов недвижимости являются Конституция РФ, Жилищный, Градостроительный, Гражданский и другие кодексы РФ, федеральные законы, подзаконные нормативные акты, ведомственные положения, инструкции, методические и технические указания.

Конституция декларирует общий характер земельно-имущественных отношений: виды и формы собственности на объекты недвижимости, права и обязанности граждан, порядок распоряжения.

Кодексы являются систематизированным сводом норм законодательства рассматриваемой области, регулирующий все вопросы в целом.

Среди законов выделяются ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Все подзаконные нормативные акты должны соответствовать действующим законам. К подзаконным актам относятся: указы Президента РФ, постановления правительства, распоряжения министерств и ведомств, приказы, инструкции, методические и технические указания, а также распоряжения местных органов власти по вопросам, отнесенным к их компетенции.

В отличие от законов, устанавливающих общие нормы для всей территории РФ, подзаконные акты могут иметь временный характер, ограниченность действия на определенной территории или в рамках

какого-либо ведомства. Они касаются в основном конкретных мероприятий.

К нормативным актам, регулирующим процесс осуществления кадастровых работ в отношении ОКС, относятся следующие документы:

- Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»;
- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404 «Методика определения физического износа гражданских зданий»;
- Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. №37;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2010 года №403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 29 ноября 2010 года №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 23 ноября 2011 года №693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 года №627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 10 февраля 2012 года №52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 года №628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2011 года №531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17 августа 2012 года №518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура

- здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 14 февраля 2014 года №ОГ-Д23-926 «По вопросу определения площади жилого помещения».

### Контрольные вопросы

1. Какие понятия введены взамен «техническому учету» и «технической инвентаризации»?
2. Какой нормативный документ полностью регламентирует деятельность в отношении объектов капитального строительства?
3. Что согласно Градостроительному кодексу относится к объектам капитального строительства?
4. Как называется основной документ, изготавливаемый в результате кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и помещений?
5. Перечислите действующие нормативные акты, регулирующие деятельность в отношении ОКС?

## 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИЯХ И СООРУЖЕНИЯХ

### 3.1. Основные понятия

При оформлении технической документации на объект капитального строительства (здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства) необходимо понимать, каким образом классифицируются эти объекты. Комплекс общих признаков является, как правило, основными характеристиками объектов, которые должны быть отражены в документации на объект при постановке его на государственный кадастровый учет.

Все объекты строительства, или строения, подразделяются на здания и сооружения (рис. 3.1).

**Зданиями** называются наземные строения, имеющие в своем составе помещения, предназначенные для трудовой деятельности и социально-бытовых нужд человека: проживания, учебы, отдыха. Признаками его единства служат: фундамент и общая стена с сообщением между частями независимо от назначения последних и их материала при отсутствии сообщения между частями; общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение. В состав здания входят все коммуникации внутри здания, необходимые для его эксплуатации: система отопления; сеть газо- и водопровода и канализации; сеть силовой и осветительной электропроводки; телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства; лифты.

**Инженерные сооружения** – это объемные, пространственные или линейные надземные или подземные строительные системы, которые состоят из несущих, а в отдельных случаях, ограждающих конструкций, и предназначены для выполнения производственных процессов разных видов, размещения оборудования, материалов и изделий, для временного пребывания и передвижения людей, транспортных средств, грузов, перемещение жидких и газообразных продуктов и т.д.

Несмотря на большое многообразие типов инженерных сооружений, их можно подразделить на группы. По межотраслевой унификации, проведенной ЦНИИПромзданий, они подразделяются по функциональному признаку на следующие группы:

- группа I – сооружения для опирания и размещения оборудования: постаменты под вертикальную и горизонтальную аппаратуру, этажерки;
- группа II – коммуникации: тоннели, каналы, опоры для линий электропередач и стойки для светильников, отдельно стоящие опоры для трубопроводов, эстакады для трубопроводов, дымовые трубы;

- группа III – сооружения транспорта: разгрузочные эстакады, открытые крановые эстакады, конвейерные галереи, подпорные стенки;
- группа IV – емкости и сооружения водопровода и канализации: бункера, силосы, градирни, сооружения водоснабжения и канализации.

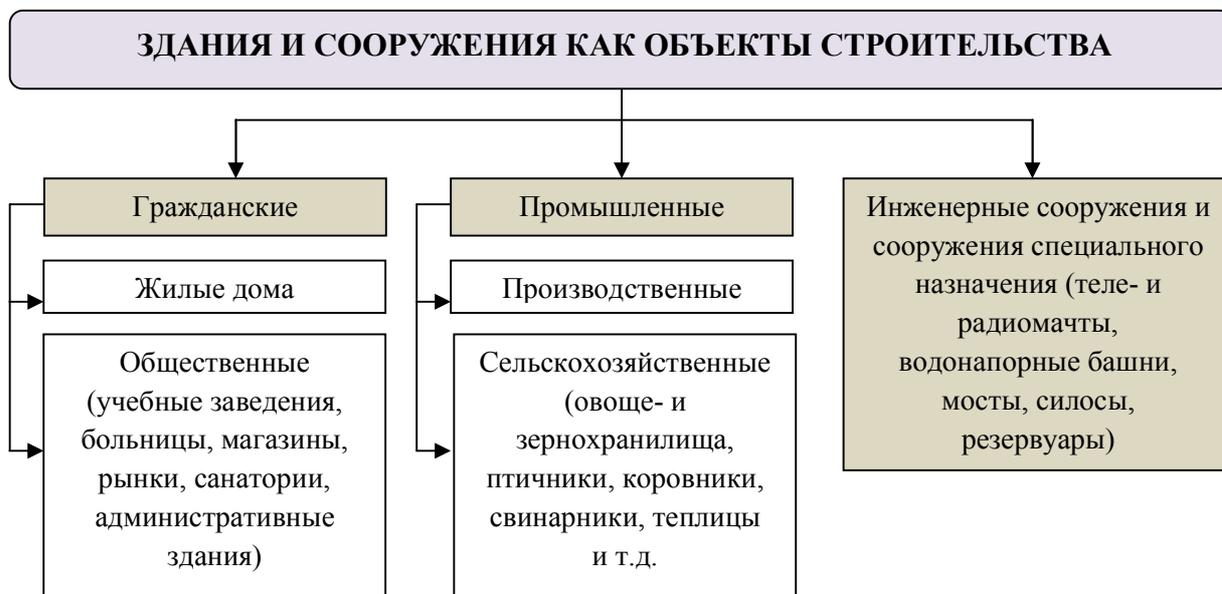


Рис. 3.1. Классификация зданий и сооружений

Здания и сооружения, введенные в эксплуатацию, или отдельные части строящихся объектов являются строительной продукцией, или объектом строительства. Строительные объекты чрезвычайно разнообразны по своему назначению, расположению в пространстве, объемно-планировочному и конструктивному решению.

Каждое здание должно соответствовать своему назначению; при проектировании учитывается необходимость создания в нем наилучших условий труда, производственного процесса, быта, а также удовлетворения функциональных, технических, архитектурно-художественных, экономических требований.

Сущность функциональных требований заключается в том, что здание (сооружение) должно наиболее полно удовлетворять своему назначению. Этим требованиям должны быть подчинены объемно-планировочные и конструктивные решения, санитарно-техническое и инженерное оборудование, воздушная среда, световой и шумовой режимы.

Здание состоит из помещений, расположенных на одном или на различных уровнях от поверхности земли.

Под *помещением* понимается внутренняя изолированная часть строения, отделенная от других смежных помещений стенами без проемов или глухими перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу или лестничную клетку.

При этом необходимо различать главные и подсобные функции помещений. Так, в здании школы главной функцией являются учебные занятия, поэтому школьное здание в основном состоит из учебных помещений (классные комнаты, лаборатории и т.п.).

Наряду с этим в здании осуществляются и подсобные функции: питание, общественные мероприятия, руководство и т.п. Для них предусматриваются специальные помещения: столовые и буфеты, актовые залы и др. При этом перечисленные функции для этих помещений будут главными. Им же соответствуют свои подсобные функции.

Все помещения в здании, отвечающие главным и подсобным функциям, связываются между собой коммуникационными помещениями, основное назначение которых обеспечивать движения людей (коридоры, лестницы, вестибюли и др.).

Различают наземную, подвальную либо полуподвальную *части основного строения*.

*Наземная* часть представляет часть строения, пол помещений которых расположен выше отметки спланированной поверхности земли.

Если отметка пола помещения ниже отметки поверхности земли более чем на половину его внутренней высоты, эта часть строения считается *подвальной*. При меньшем заглублении помещений эту часть причисляют к *полуподвальной* части строения и называют *цокольным этажом*.

Строение характеризуется *этажностью*, которая определяется по числу наземных этажей.

В число этажей при определении этажности включаются *цокольный* этаж, если верх перекрытия этого этажа возвышается над уровнем земли не менее чем на 2 м, и расположенные на средних этажах наземной части *технические* этажи (где размещается инженерное оборудование и проложены коммуникации).

В чердачном пространстве высокой крыши строения нередко размещается *мансардный* этаж – помещение, оборудованное стенами и потолком внутри чердака, площадь которого не менее половины площади пола, а высота стен до низа наклонной части потолка при соблюдении условия пропорции площадей не менее 1,6 м.

Если помещение такого этажа встроено в габариты чердака, образованного ломаной крышей (рис. 3.2 а), оно называется *мансардой*.

Если направление ската крыши не меняется (рис. 3.2 б) — помещение называют *светелкой*.

Иногда над крышей дома надстраивается помещение со своей крышей, называемое *мезонином* (рис. 3.2 в).

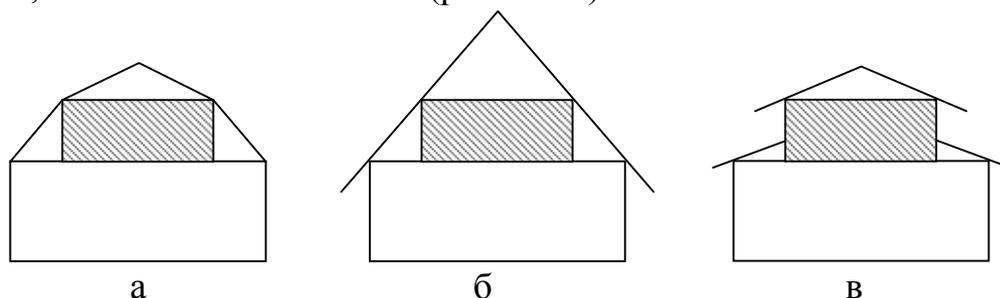


Рис. 3.2. Виды помещений, расположенных в чердачном пространстве:  
а – мансарда; б – светелка; в – мезонин

Часто к основному строению пристраивается пристройка — часть строения, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену.

### 3.2. Классификация зданий и сооружений

При проведении кадастровых работ по подготовке технической документации, необходимой для постановки объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет, необходимо различать все здания и строения.

**По функциональному назначению** здания подразделяют на:

- гражданские: жилые и общественные;
- промышленные;
- сельскохозяйственные.

Кроме деления зданий по функциональному назначению, их также можно классифицировать по объемно-планировочным и конструктивным параметрам здания: по этажности, планировочным и конструктивным схемам; по функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании.

Здания выполняются как по **типовым проектам** – это здания массового строительства (рис. 3.3 а), так и по **индивидуальным проектам** – это здания важного общественного значения (театры, ВУЗы, здания правительственных учреждений, здания для производств с уникальными технологиями) и индивидуальные жилые дома (рис. 3.3 б).



а б  
Рис. 3.3. Здания, выполненные по типовым (а)  
и индивидуальным (б) проектам

Большое разнообразие объемно-планировочных решений влечет за собой разнообразие конструктивных решений.

**По конструктивным схемам** здания различают:

- бескаркасные (с несущими стенами);
- каркасные (остов здания составляют колонны и конструкции перекрытий, покрытия);
- с неполным каркасом (несущие наружные стены и внутренний каркас).

**По материалам основных конструкций** здания подразделяются на:

- деревянные (рубленные из бревен и бруса; каркасно-щитовые, каркасные);
- каменные;
- металлические (металлический каркас с ограждающими конструкциями из панелей типа «сендвич»);
- смешанного типа.

**По размеру основных элементов различают здания:**

- из мелкогабаритных элементов (стены кирпичные, из керамических и других мелких блоков);
- из крупногабаритных элементов (крупноблочные и крупнопанельные).

**По способу устройства** здания подразделяются на:

- здания из сборных элементов;
- монолитные здания;
- сборно-монолитные здания.

### 3.2.1. Классификация гражданских зданий

**Гражданские здания** - жилые (жилые дома) и общественные (учебные и детские учреждения, торговые, спортивные и административные нежилые здания) - предназначены для обслуживания бытовых и общественных потребностей людей.

К *жилым зданиям* при этом относятся здания, полностью или преимущественно предназначенные под жилье, общая полезная площадь жилых помещений которых занимает не менее 50% всей площади здания. К ним относят жилые дома, общежития, спальные корпуса пансионатов, гостиницы, строения дачно-строительных кооперативов и т.п. (рис. 3.4 а).

К общественным (*нежилым*) *основным строениям* относят детские учреждения, учебные заведения, магазины, коммунальные здания, рестораны, кафе и т.д. (рис. 3.4 б).



Рис. 3.4. Гражданские здания: а – жилое; б – общественное

**Помещения** гражданских зданий по их роли в функциональном процессе подразделяют на:

- основные – соответствуют основным функциям здания (жилые комнаты жилых домов, торговые залы магазинов и т.п.);
- вспомогательные – предназначены для обеспечения основных функций здания, но не определяют их (подсобные помещения магазинов; архивы, фойе, конференц-залы театров и т.п.);
- обслуживающие – повышают комфорт и санитарно-гигиенические условия, но не имеют прямого отношения к основной функции здания (вестибюли, холлы, санитарные узлы, буфеты);
- коммуникационные – обеспечивающие сообщение между помещениями (лестничные клетки, лифтовые шахты, коридоры, галереи);
- технические – предназначены для размещения инженерно-технического оборудования (помещения машинного отделения лифтов, мусоросборника, венткамер и т.п.).

### ***Типология жилых зданий***

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

Жилые дома предназначены для постоянного или временного проживания в них людей.

В число жилых домов не входят дачи (строения капитальные, облегченные), принадлежащие государственным предприятиям, организациям и учреждениям и дачно-строительным кооперативам, гражданам на праве частной собственности, летние садовые домики членов садоводческих товариществ, охотничьи домики, спортивные и туристические базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, казармы, кельи, железнодорожные вагончики и другие строения и помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания.

Малоэтажные индивидуальные жилые дома с приквартирными участками называют *домами усадебного типа* (рис. 3.5).



Рис. 3.5. Дом усадебного типа

*Классификация жилых зданий включает в себя несколько групп:*

- по назначению:
  - квартирные дома (постоянное проживание: все виды квартирных домов, в том числе дома для малосемейных, интернаты);
  - общежития (длительное проживание);
  - гостиницы (кратковременное проживание);
  - сезонного пребывания (предназначены для людей, работающих вахтовым методом);

- по этажности:
  - малоэтажные (1-2 этажа);
  - среднеэтажные (3-5 этажей);
  - повышенной этажности (6-9 этажей);
  - многоэтажные (10-25 этажей);
  - высотные (более 25 этажей);
- по числу помещений для проживания:
  - одноквартирные;
  - двухквартирные;
  - многоквартирные.
- по объемно-планировочной структуре:
  - секционные;
  - коридорные;
  - галерейные;
  - коридорно- и галерейно-секционные;
  - блокированные.

### ***Типология общественных зданий и сооружений***

*Общественные здания* – строения, предназначенные для размещения административных, общественных, учебных, культурных, лечебно-профилактических, спортивных и бытовых учреждений.

*Классификация общественных зданий включает в себя несколько групп:*

- по функциональным признакам согласно СНиП 2.08.02-89\* общественные здания и сооружения делятся на группы и типы:
  - здания и помещения учебно-воспитательного назначения;
  - здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения;
  - здания и помещения сервисного обслуживания населения;
  - сооружения, здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов;
  - здания и помещения для временного пребывания.
- по объемно-планировочным решениям (компоновке помещений в здании) разделяют здания со схемой:
  - ячейковой (помещения группируются вокруг коридора, галереи или небольшого зала, характерна для административных и учебных зданий, поликлиник, больниц);
  - зальной (основным помещением является зал, который организует план и формирует вокруг себя вспомогательные

помещения, характерна для зрелищных и спортивных зданий, крытых рынков, универмагов, универсамов, крупных ресторанов);

- смешанной или комбинированной (центральная часть проектируется по принципу зальных помещений, все остальные помещения – по ячейковому принципу; характерна для клубов, домов культуры, дворцов, библиотек, торговых центров).

### 3.2.2. Классификация промышленных зданий и сооружений

#### **Промышленные**

**здания** или производственные здания промышленных предприятий – это здания, предназначенные для размещения промышленных производств и обеспечивающие необходимые условия для труда людей и эксплуатации технологического оборудования (рис. 3.6).



Рис. 3.6. Промышленное здание

Промышленные предприятия делятся по отраслям производства. Независимо от отрасли, здания подразделяется на четыре основные группы:

- производственные (здания механосборочных, ремонтных, ткацких и прочих цехов);
- энергетические (здания ТЭЦ, котельных, тепловые пункты, трансформаторные подстанции и пр.);
- транспортно-складского хозяйства (гаражи, склады, пожарные депо и пр.);
- вспомогательные (здания административно-бытовые, пункты питания, медицинские пункты и пр.).

*Промышленные здания классифицируют по следующим признакам:*

- по этажности:
  - одноэтажные;
  - многоэтажные;
  - смешанной этажности;
- по типу подъемно-транспортного оборудования:
  - крановые (снабженные подвесными или мостовыми

- кранами);
- бескрановые;
- по виду освещения:
  - с естественным освещением (верхним или боковым);
  - с постоянным искусственным освещением (бесфонарные и безоконные);
  - с комбинированным освещением (сочетает естественное и искусственное освещения);
- по типу системы воздухообмена:
  - с естественной вентиляцией (аэрацией);
  - с искусственной (механической) вентиляцией;
  - с кондиционированием воздуха;
- по температурному режиму:
  - отапливаемые;
  - неотапливаемые (склады, пекарни, литейные цеха и т.д., т.е. здания производств с повышенным выделением тепла);
- по числу пролетов:
  - однопролетные;
  - многопролетные;
- по материалу основных несущих конструкций:
  - здания с железобетонным каркасом (сборным, сборно-монолитным, монолитным);
  - здания со стальным каркасом;
  - здания со смешанным каркасом (железобетонные колонны, металлические или деревянные конструкции покрытия);
  - здания бескаркасные (с кирпичными несущими стенами, покрытием по железобетонным, металлическим или деревянным несущим конструкциям);
- по расположению опор (или по объемно-планировочному решению):
  - пролетного;
  - ячейкового;
  - зального типов;
- по взрывопожарной и пожарной опасности предприятия делят на пять категорий в зависимости от размещаемых в них технологических процессов и свойств находящихся веществ и материалов:
  - категория А – возможно образование воздушных взрывоопасных смесей;
  - категория Б – в воздухе возможно накопление взрывоопасной или горючей пыли;

- категория В – переработка твердых сгораемых веществ и материалов;
- категория Д – производства, связанные с переработкой негорючих материалов в холодном состоянии.

### 3.2.3. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений

**Сельскохозяйственные здания** – это здания, предназначенные для обслуживания различных отраслей сельскохозяйственного производства (рис. 3.7).

*Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений:*



Рис. 3.7. Сельскохозяйственные здания

- по функциональному назначению:
  - здания животноводческие;
  - здания птицеводческие;
  - здания ветеринарные;
  - здания и сооружения силосные и сенажные;
  - здания складские;
  - здания и сооружения культивационные;
  - здания и сооружения для обработки и переработки сельскохозяйственных культур;
  - здания и сооружения для ремонта сельскохозяйственных машин;
- по конструктивной схеме:
  - каркасные — несущей основой таких зданий является стоечно-балочный или рамный каркас;
  - с неполным каркасом — наряду с несущими наружными стенами, воспринимающими нагрузку от перекрытия, устраивается внутренний стоечно-балочный каркас;
  - бескаркасные — наружные стены выполняются из кирпича, природного камня;
- по способу устройства различают здания:
  - из унифицированных сборных железобетонных элементов;
  - здания из мелкогабаритных элементов (кирпичные, из мелких блоков, местных материалов);
- по материалу основных конструкций:
  - деревянные;

- каменные;
  - комбинированные (каменные стены, деревянные несущие конструкции крыши);
- по объемно-планировочным решениям сельскохозяйственные здания разделяют на:
- одноэтажные (павильонного типа или сблокированные), в которых совмещены основные и вспомогательные здания, что улучшает управление производственными процессами, создает условия для механизации кормораздачи, уборки навоза, доения;
  - многоэтажные, которые применяются для птичников и инкубаториев, механизированных зернохранилищ-элеваторов.

### 3.3. Основные элементы зданий

Любое здание состоит из взаимосвязанных, выполняющих определенные функции архитектурно-конструктивных частей (элементов), которые подразделяются на несущие и ограждающие.

*Несущие части* воспринимают все нагрузки (собственный вес частей здания, массу оборудования, людей, нагрузки от снега, ветра).

*Ограждающие части* предназначены для защиты внутренних объемов здания от атмосферных воздействий (снега, дождя, ветра, солнца) и для изоляции одного помещения от другого.

Несущие конструкции здания образуют несущий остов, который воспринимает нагрузки и передает их на фундамент, а через него – на основание.

Основные части гражданского и промышленного здания представлены на рис. 3.8-3.9.

**Основание** - грунты, находящиеся под подошвой фундамента. Основания бывают естественные и искусственные. Естественными называются такие основания, в которых нагрузка воспринимается грунтом, находящимся в состоянии его природного залегания. Если грунт предварительно искусственно укрепляют, то он является искусственным основанием.

**Фундамент** - подземная часть здания, воспринимающая нагрузки и передающая их на основание. Различают ленточные, столбчатые, сплошные и свайные фундаменты (рис. 3.10). Фундаменты также могут быть монолитными и сборными.

*Ленточные фундаменты* выполняются в виде непрерывной ленты из сборных или монолитных элементов. Их применяют в основном в бескаркасных зданиях с несущими стенами.

*Столбчатые фундаменты* применяют под отдельно стоящие опоры (колонны) в каркасных зданиях или под стены, которые в этом случае опираются на фундаментные балки; они могут быть монолитными и сборными.

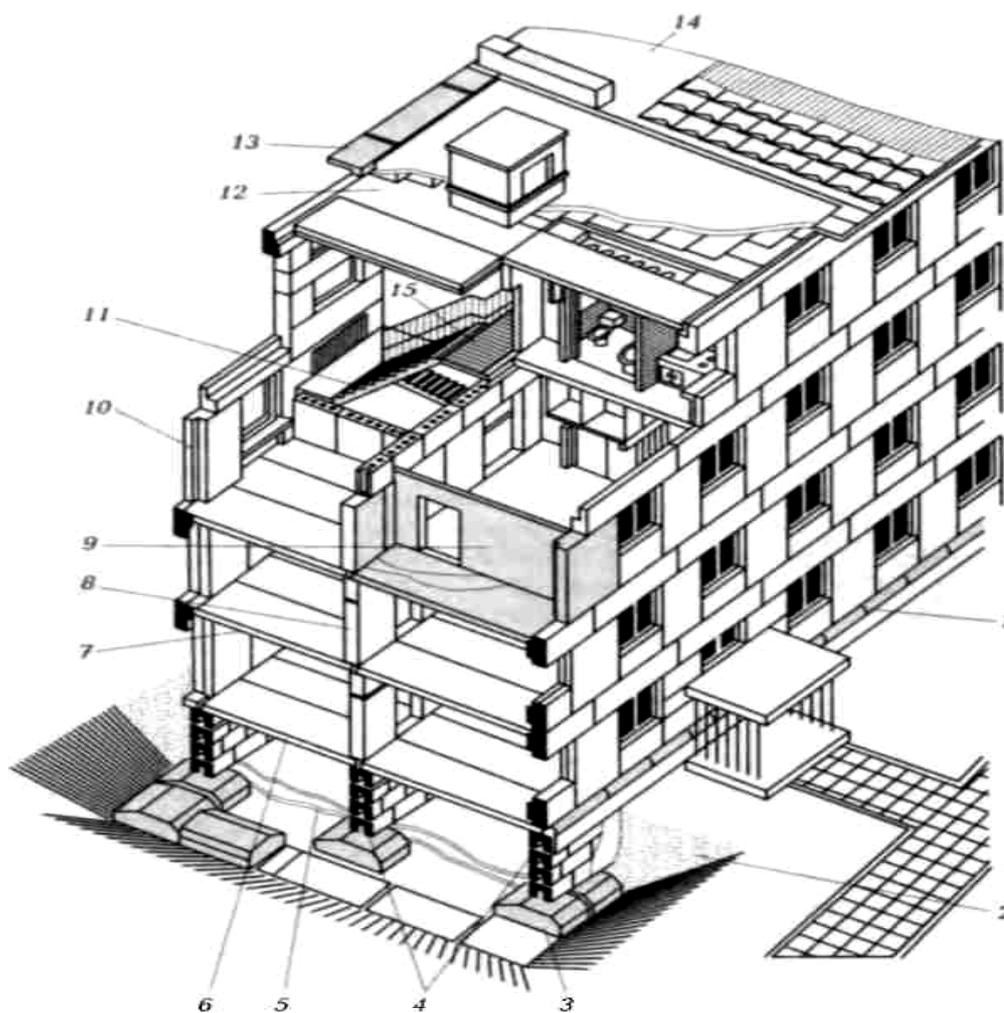


Рис. 3.8. Конструкции гражданского здания:

- 1 - цоколь; 2 - гидроизоляция; 3 - фундамент; 4 - стена подвала; 5 - пол подвала;
- 6 - надподвальное перекрытие; 7 - междуэтажное перекрытие; 8 - внутренняя стена; 9 - перегородка; 10 - наружная стена; 11 - лестничный марш;
- 12 - совмещенная крыша; 13 - карниз; 14 - рулонная кровля;
- 15 - лестничная площадка

*Свайные фундаменты* представляют собой несколько свай, погруженных в грунт, перекрываемых сверху ростверком, благодаря которому достигается совместная работа всех свай. На ростверк опираются несущие конструкции здания. Сваи бывают забивные или набивные.

Забивные сваи изготавливают на заводе и доставляют на строительную площадку, где погружают в грунт забивкой, вдавливанием или вибропогружением. Набивные сваи изготавливают непосредственно на объекте.

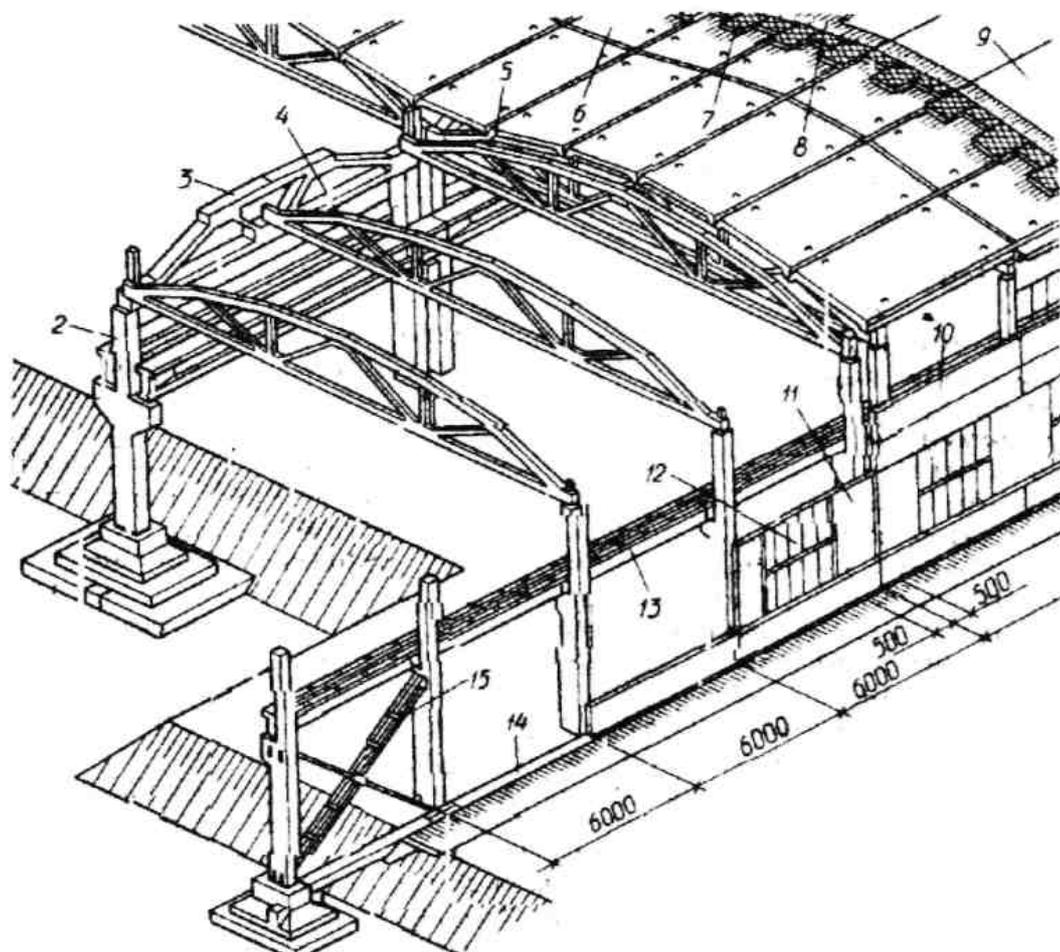


Рис. 3.9. Конструкции производственного здания:

- 1 – сборный фундамент; 2 – колонна среднего ряда; 3 – подстропильная ферма;
- 4 – стропильная ферма; 5 – температурный шов; 6 – сборная железобетонная плита покрытия; 7 – утеплитель по пароизоляции; 8 – цементно-песчаная стяжка;
- 9 – кровельный ковер (рубероид на мастике); 10 – рядовая стеновая панель;
- 11 – простеночная панель; 12 – окно; 13 – железобетонная подкрановая балка;
- 14 – фундаментная балка; 15 – крестовые металлические связи.

*Сплошные плитные* фундаменты являются разновидностью мелкозаглубленных, а точнее, незаглубленных фундаментов, глубина заложения которых составляет 40-50 см. В отличие от мелкозаглубленных ленточных и столбчатых фундаментов, они имеют жесткое пространственное армирование по всей несущей плоскости, позволяющее

без внутренней деформации воспринимать знакопеременные нагрузки, возникающие при неравномерном перемещении грунта.

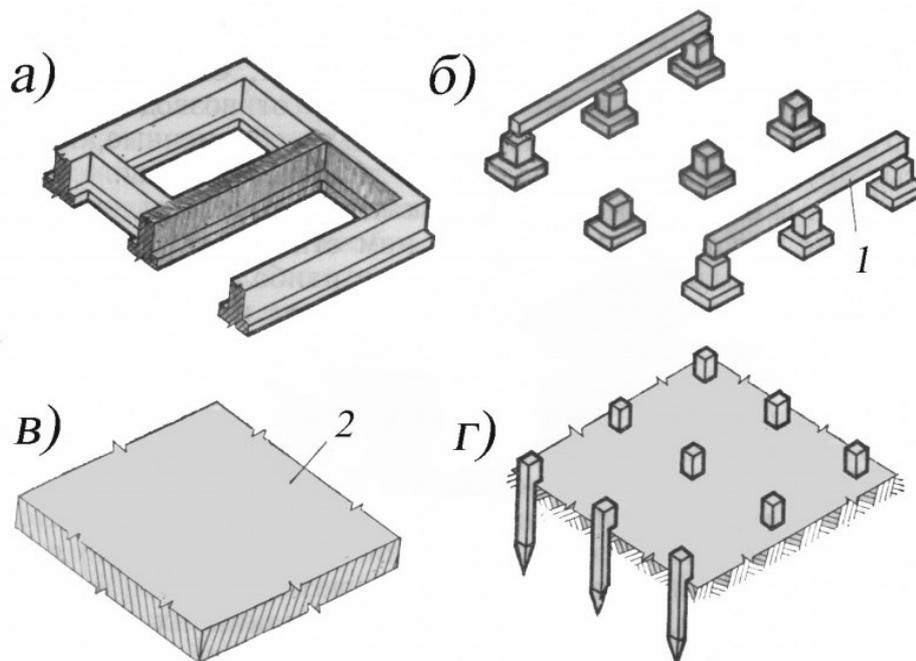


Рис. 3.10. Конструктивные схемы фундаментов:  
А – ленточный, б – столбчатый, в – сплошной, г – свайный;  
1 – железобетонная фундаментная балка, 2 – железобетонная  
фундаментная плита

**Стены** бывают наружными и внутренними, утепленными и неутепленными. Стены отделяют помещения от внешнего пространства (наружные стены) или от других помещений (внутренние стены), выполняя тем самым ограждающую функцию. Кроме того, стены могут нести нагрузку не только от собственного веса, но и от вышележащих частей здания (перекрытий, крыши и др.), осуществляя несущую функцию. Стены, воспринимающие, кроме собственного веса, нагрузку и от других конструкций и передающие ее фундаментам, называют несущими.

Стены, опирающиеся на фундаменты и несущие нагрузку от собственного веса по всей высоте, но не воспринимающие нагрузки от других частей здания, носят название самонесущих.

Наконец, стены, которые служат только ограждениями и свой собственный вес несут в пределах лишь одного этажа, опираясь на другие важные элементы здания, называют ненесущими.

Стены, которые разделяют здание на смежные помещения, называются перегородками.

Для предотвращения деформаций отдельных частей здания, образования трещин в стенах устраивают *деформационные швы* - температурные и осадочные. Температурные швы устраивают в наружных

стенах большой длины (в продольном и поперечном направлениях здания). Осадочные швы устраивают при строительстве зданий на неоднородных грунтах, очередями, а также в местах перепада высот более чем на 10 м. Швы представляют собой вертикальные зазоры, причем температурные швы располагаются только в стенах - фундамент не разрезается, а в осадочных швах разрез проходит и через фундамент до грунтового основания.

В зданиях с железобетонным и металлическим каркасом в местах деформационных швов устанавливают парные колонны. При устройстве температурных швов колонны каркаса опираются на общий фундамент, а при устройстве осадочных (деформационных) швов - только на отдельно стоящие фундаменты.

*Балконы, эркеры, лоджии, входы и веранды* стали очень популярными элементами современных строений. Они существенно влияют на формирование художественного облика здания. Являясь элементами зданий, они значительно обогащают пластику фасадов, делают фасады более выразительными, рельефными. Балконы, лоджии, эркеры создают теневую защиту помещений в жаркие солнечные дни, связывают здание с окружающей природой и значительно повышают степень благоустройства жилых домов, гостиниц, детских учреждений и санаториев. Рациональность применения балконов, эркеров и лоджий зависит от климатических условий района строительства, а также от конструктивных особенностей здания. Так, лоджии зданий, расположенные в средней полосе и северных районах, в отличие от балконов, защищают жильцов, пользующихся ими, от ветра и дождя, а в южных районах они являются необходимым элементом зданий, где лоджии и балконы защищают помещения от избыточной инсоляции.

***Колонны или отдельные опоры*** - конструкции, на которые опираются перекрытия, крыша, стена (рис. 3.11). Нагрузка от этих конструкций передается на фундаменты. Перекрытия могут опираться непосредственно на колонны или на уложенные по ним фермы, балки, прогоны. Колонны и прогоны образуют каркас здания. Все элементы каркаса жестко связываются между собой, что обеспечивает пространственную жесткость и устойчивость здания. В многоэтажных зданиях, в поперечном и продольном направлениях, для увеличения устойчивости предусматривается система связей в виде металлических крестовых, раскосных и порталных конструкций. Наличие вертикальных стен жесткости, стен лестничных клеток и наружных стен также увеличивает устойчивость здания.

Для устройства каркасов одно- и многоэтажных промышленных зданий применяют железобетонные и стальные колонны.

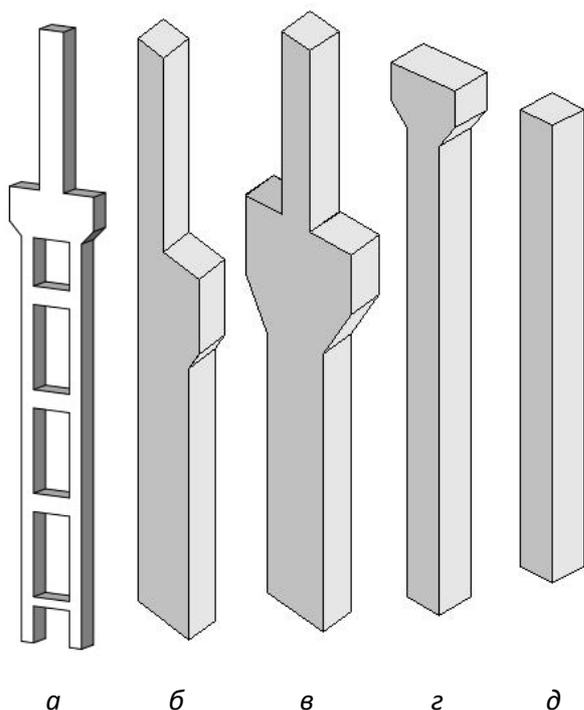


Рис. 3.11. Колонны железобетонные для промышленных зданий:

- а – двухветвевая колонная средних рядов для зданий с мостовыми кранами;
- б – колонна сплошного сечения крайнего ряда для зданий с мостовыми кранами;
- в – колонна сплошного сечения среднего ряда для зданий с мостовыми кранами;
- г – колонна сплошного сечения среднего ряда для зданий без мостовых кранов;
- д – фахверковая колонна

зданий.

**Фахверком** называется система конструктивных элементов, служащих для поддержания стенового ограждения и восприятия (с последующей передачей на фундаменты и другие конструкции) ветровой нагрузки. Фахверк устраивается для наружных стен и устанавливается в торцах зданий и между основными колоннами крайних продольных рядов при шаге 12 м и длине стеновых панелей 6 м, а также для внутренних стен и перегородок. При самонесущих стенах, а также при панельных с длинами панелей, равными шагу колонн, необходимости в конструкциях фахверка нет.

Схема фахверка определяется местом расположения стен здания - наружные или внутренние, торцевые, поперечные и продольные; материалом стен; конструкцией стен (панелей) - несущие, самонесущие, навесные; наличием проемов.

Железобетонные колонны одноэтажных промышленных зданий могут быть с консолями и без них (если отсутствуют мостовые краны). По расположению в плане их подразделяют на колонны средних и крайних рядов.

В зависимости от поперечного сечения колонны бывают прямоугольные, таврового профиля и двухветвевые. Размеры поперечного сечения зависят от действующих нагрузок.

Для устройства каркасов многоэтажных зданий используют железобетонные колонны высотой на один, два и три этажа.

Кроме основных колонн для устройства фахверков используют фахверковые колонны. Их устанавливают вдоль здания при шаге крайних колонн 12 м и размере панелей стен 6 м, а также в торцах

**Перекрытия** - горизонтальные конструкции, разделяющие внутреннее пространство здания на этажи. Они воспринимают основные нагрузки, возникающие при эксплуатации, и передают эти нагрузки на стены или отдельные опоры. Кроме того, перекрытия являются горизонтальной диафрагмой жесткости здания.

В гражданских зданиях применяются железобетонные сборные крупноразмерные элементы перекрытий: многопустотные настилы с пустотами, с обычной или предварительно-напряженной арматурой, сплошные однослойные и многослойные панели, панели с ребрами вверх и др. (рис. 3.12).



Рис. 3.12. Плиты перекрытий:  
а – с круглыми пустотами, б – с вертикальными пустотами

Плиты опираются на ригели, продольные и поперечные стены или колонны.

По расположению перекрытия могут быть междуэтажные, надподвальные и чердачные; по конструктивному решению - балочные и безбалочные.

Перекрытия и крыши защищают здание от атмосферных воздействий. Верхняя водонепроницаемая часть крыши называется *кровлей*. Крыша вместе с чердачным перекрытием образует покрытие здания. Пространство между крышей и верхним перекрытием называется *чердаком*. Если чердачное перекрытие совмещено с крышей, то оно образует бесчердачное покрытие.

**Покрытия** – это верхние конструкции зданий. Конструкции покрытий несут кровлю, которая служит для защиты дома от атмосферной воды, снега и ветра. Конструкция покрытия должна быть рассчитана на ветровую и снеговую нагрузку. Чем больше уклон крыши, тем большее ветровое давление она испытывает. Однако большой уклон крыши обеспечивает лучший сток воды и снега. Покрытия устраивают или плоскими – с уклоном не более 3% или скатными – с уклоном от 5 до 15%.

Крыши могут быть с организованным (внутренним и наружным) или неорганизованным водостоком.

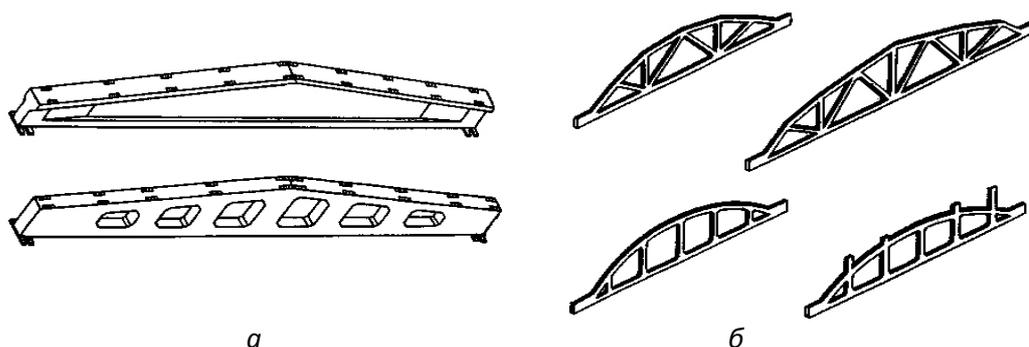


Рис. 3.13. Конструкции покрытий:  
а – стропильные балки; б – стропильные фермы

В покрытиях зданий несущими элементами служат стропильные балки и фермы (рис. 3.13), укладываемые поперек здания.

### 3.4. Технические требования к зданиям и сооружениям

К зданиям и сооружениям независимо от их функционального назначения предъявляются общие требования:

- технические;
- противопожарные;
- экономические;
- эстетические.

**Технические требования** предусматривают необходимую прочность, устойчивость, жесткость, долговечность, капитальность зданий и сооружений, пожаро- и взрывобезопасность, а также защиту помещений от воздействия внешней среды как зданием в целом, так и его отдельными элементами. Воздействия внешней среды подразделяют на силовые и несиловые (воздействие среды) (рис. 3.14).

К силовым относят нагрузки от собственной массы элементов здания (постоянные нагрузки), массы оборудования, людей, снега, нагрузки от действия ветра (временные) и особые (сейсмические нагрузки, воздействия в результате аварии оборудования и т. п.).

К несиловым относят температурные воздействия (вызывают изменение линейных размеров конструкций), воздействия атмосферной и грунтовой влаги (вызывают изменение свойств материалов конструкций), движение воздуха (изменение микроклимата в помещении), воздействие лучистой энергии солнца (вызывает изменение физико-технических свойств материалов конструкций), воздействие агрессивных химических примесей, содержащихся в воздухе (могут привести к разрушению конструкций), биологические воздействия (вызываемые

микроорганизмами или насекомыми, приводящие к разрушению конструкций), воздействие шума от источников внутри или вне здания, нарушающие нормальный акустический режим помещения. С учетом указанных воздействий здание должно удовлетворять требованиям прочности, устойчивости и долговечности.

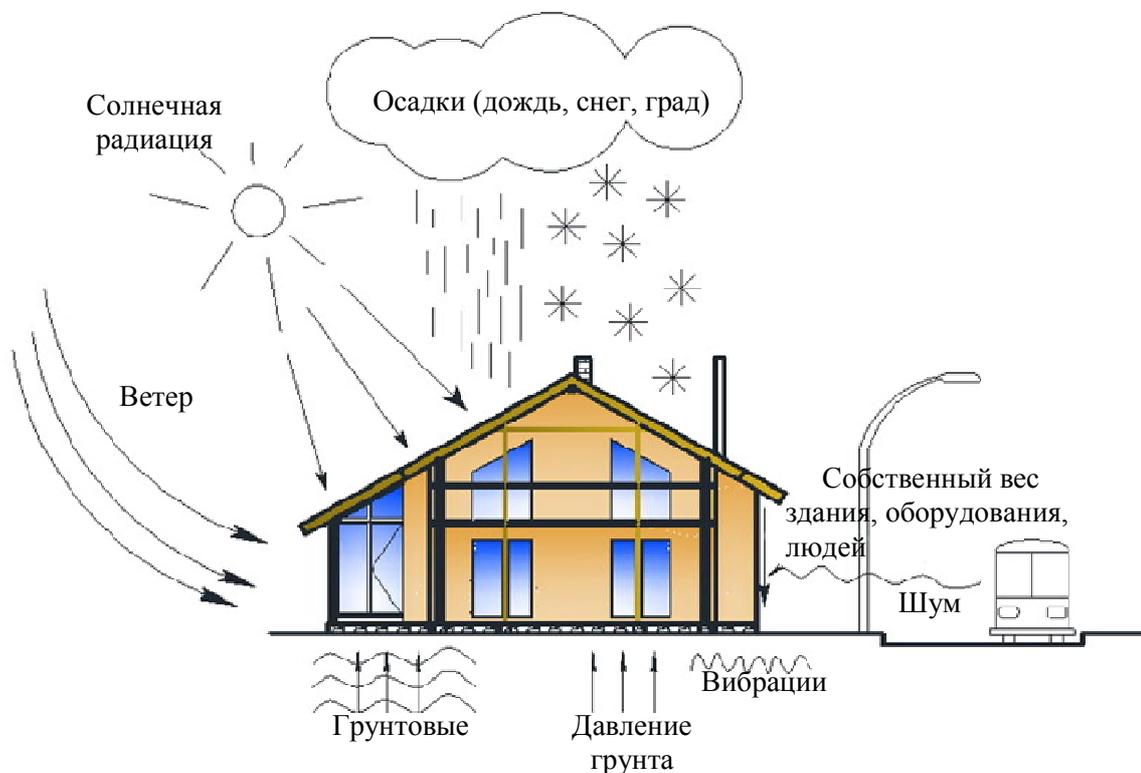


Рис. 3.14. Внешние воздействия на здание

*Прочностью здания* (сооружения) является способность не разрушаться в каких-либо условиях эксплуатации; она обеспечивается прежде всего прочностью основных конструкций, материалов и надежностью их соединений.

*Устойчивость здания* (сооружения) - способность его сопротивляться опрокидыванию и сдвигу.

*Жесткость здания* (сооружения) - неизменяемость его геометрических форм и размеров.

*Долговечность* – это способность здания сохранять свои эксплуатационные качества в течение длительного времени.

Требуемая долговечность здания обуславливается долговечностью его основных конструкций и обеспечивается выбором таких материалов, которые имеют надлежащие:

- сопротивление ползучести – процесса малых непрерывных деформаций материала конструкции при длительном нагружении;

- морозостойкость - сохранение влажными материалами необходимой прочности при многократном чередовании замораживания и оттаивания;
- влагостойкость – способность материалов противостоять воздействию влаги без существенного снижения прочности следственного расслоения, коробления и растрескивания;
- коррозионная стойкость – способность материалов сопротивляться разрушению, вызываемому химическими, физическими или электрохимическими процессами;
- биостойкость – способность органических материалов противостоять разрушающим воздействиям микроорганизмов и насекомых.

По долговечности здания (сооружения) подразделяются на группы: к I группе относятся здания (сооружения) со сроком службы более 100 лет; ко II группе - от 50 до 70 лет; к III группе - от 20 до 50 лет, IV группа – здания, возводимые на срок от 5 до 20 лет (временные здания).

В зависимости от проектируемого срока службы здания и сооружения подразделяются на временные и капитальные.

Капитальность зданий определяется совокупностью требований долговечности и огнестойкости и для каждого типа зданий по функциональному назначению имеет свои группы капитальности (I...VI).

*Объект капитального строительства (ОКС).* К ним относят здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Градостроительный кодекс, гл. 1, ст. 1).

В зависимости от функционального назначения и характерных признаков объекты капитального строительства подразделяются на следующие виды:

- объекты производственного назначения (здания, строения, сооружения производственного назначения, в том числе объекты обороны, безопасности и сельского хозяйства);
- объекты непромышленного назначения (здания, строения, сооружения жилищного фонда, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также иные объекты капитального строительства непромышленного назначения);
- линейные объекты (трубопроводы, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и др.).

*Некапитальные объекты.* К объектам, не являющимся объектами капитального строительства, относятся сооружения, конструкции,

площадки независимо от их функционального назначения (временные постройки, киоски, навесы и др.).

Временные постройки – специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства и подлежащие демонтажу после того, как отпадёт необходимость в их использовании.

В качестве временных построек, как правило, применяются инвентарные мобильные постройки (сборно-разборного, контейнерного, передвижного типа) заводской поставки, конструкция которого обеспечивает возможность его передислокации. Постройки контейнерного типа состоят из одного блок-контейнера полной заводской готовности, передислоцируемого на любых пригодных транспортных средствах, в том числе на собственной ходовой части. Постройки сборно-разборного типа состоят из отдельных блок-контейнеров, плоских и линейных элементов или их сочетаний, соединенных в конструктивную систему на месте эксплуатации.

Общим критерием отнесения объектов к некапитальным (движимому имуществу), согласно нормам гражданского законодательства, является возможность свободного перемещения указанных объектов без нанесения несоразмерного ущерба их назначению, включая возможность их демонтажа (сноса) с разборкой на составляющие сборно-разборные перемещаемые конструктивные элементы.

Некапитальные объекты не являются недвижимым имуществом, не подлежат техническому учету, права на них не подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Некапитальные объекты подразделяются на шесть основных типов, которые, в свою очередь, подразделяются на группы.

#### 1. Объекты мелкорозничной торговли:

- киоск — устанавливаемое в собранном виде сооружение общей площадью не более 10 м<sup>2</sup>, оснащенное торговым оборудованием, не имеющее торгового зала, рассчитанное на одно рабочее место продавца, совмещенное с площадью, на которой хранится товарный запас;
- павильон — возводимое (подлежащее сборке на месте установки) сооружение (магазин или кафе), имеющее торговый зал и выделенные неторговые подсобные, бытовые и складские помещения, площадью, минимально допустимой нормами проектирования;

- остановочно-торговый модуль — павильон ожидания городского наземного пассажирского транспорта, конструктивно, дизайнерски и функционально объединенный с киоском, общей площадью не более 20 м<sup>2</sup>.
- нестационарные объекты мелкорозничной торговли — объекты на базе транспортных средств и автоприцепов или объекты, которые могут быть разобраны и погружены для перевозки или перемещены без применения подъемных и специальных механизмов.

2. Объекты обслуживания — постройки, сооружения и площадки придорожной сервисно-транспортной инфраструктуры:

- автопарковки (в том числе сборно-разборные механизированные);
- кабинные уличные туалеты;
- телефонные кабины и т.д.

3. Объекты рекреационно-развлекательного назначения:

- аттракционы, шапито;
- специальным образом благоустроенные площадки и т.д.

4. Объекты производственного, технического назначения, сервисно-коммунальной инфраструктуры:

- ангары и производственные сооружения из быстровозводимых и разбираемых конструкций;
- пункты приема вторичных материальных ресурсов;
- строительные городки, бытовки, временные склады строительных и инертных материалов;
- укрытия, тенты и навесы для открытых автостоянок, быстровозводимые гаражи-стоянки модульного типа, в том числе расположенные в подмостовых пространствах.

5. Площадки для выгула собак, а также объекты коммунальной инфраструктуры и т.д.

6. Объекты и сооружения из быстровозводимых конструкций в виде накрытия пешеходных тоннелей и лестничных сходов:

- элементы организации придомовой территории при устройстве входных групп;
- пандусы, подъемные механизмы и другие устройства, монтируемые в целях обеспечения безбарьерной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения.

В соответствии с перечисленными требованиями к зданиям в зависимости от их типов по функциональному назначению, градостро-

ительным и эксплуатационным качествам их подразделяют на 4 класса (табл. 3.1).

Т а б л и ц а 3.1

Основные требования к зданиям в соответствии с классом

Класс здания	Тип здания и его характеристика	Срок службы, лет	Степень долговечности	Группа капитальности	Степень огнестойкости
I	Крупные промышленные, общественные и жилые здания и сооружения высотой более девяти этажей с повышенными архитектурными, градостроительными и эксплуатационными качествами	Не менее 100	I	I	I
II	Небольшие промышленные здания, общественные здания для массового обслуживания населения, жилые дома до девяти этажей, животноводческие и птицеводческие фермы	Не менее 50	II	II и III	II и III
III	Здания со средними архитектурными и эксплуатационными качествами, жилые здания высотой до пяти этажей	Не менее 20	III и IV	IV и V	III и IV
IV	Здания с минимальными эксплуатационными и архитектурными качествами, в том числе временные	До 20	Не нормируется	V и VI	Не нормируется

*Огнестойкость здания* зависит от противопожарных свойств основных конструкций. Такими свойствами являются:

- степень возгораемости;
- предел огнестойкости.

По степени возгораемости все строительные конструкции подразделяются на три группы: негораемые, трудногораемые и сгораемые — в зависимости от того, из какого материала они изготовлены.

Несгораемыми называются конструкции, выполненные из несгораемых материалов (кирпич, бетон, металл).

Трудносгораемыми — конструкции, выполненные из трудносгораемых, а также конструкции из сгораемых материалов (минераловатные плиты, деревянные поверхности, оштукатуренные с двух сторон, фибролит), защищенные от огня штукатуркой или облицовкой из несгораемых материалов.

Сгораемыми являются конструкции, выполненные из сгораемых материалов (древесина, рубероид) и не защищенные от огня.

Пределом огнестойкости считается время (в часах или долях часа), в течение которого конструкция может сопротивляться действию огня до потери несущей способности и устойчивости, или до образования сквозных трещин, или когда на противоположной от огня поверхности температура достигает 150°C.

Предел огнестойкости зависит от характера конструкции, размеров поперечного сечения и других факторов. Группы возгораемости и пределы огнестойкости строительных конструкций устанавливаются противопожарными нормами.

**Требования пожарной безопасности** к зданиям, сооружениям определены Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390 «О противопожарном режиме». Этот документ содержит требования пожарной безопасности, устанавливающие правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов (далее - объекты) в целях обеспечения пожарной безопасности.

Противопожарная защита зданий и сооружений обеспечивается объемно-планировочными решениями, подбором и компоновкой огнестойких строительных конструкций, выбором и расстановкой противопожарных преград и планировкой путей эвакуации людей.

**Эстетические требования** — формирование внешнего облика здания и окружающего пространства. Эстетические требования к зданию связаны с понятием красоты в архитектуре или архитектурной выразительности, поскольку архитектура создает наряду с утилитарными ценностями художественные образы. Произведения архитектуры существуют в системе (ансамбле), где архитектура возглавляет другие искусства, определяя их синтез.

Архитектурно-художественная выразительность здания (сооружения) обеспечивается рациональным использованием конструктивных схем, строительных и отделочных материалов в соответствии с назначением здания (сооружения). Эстетические требования к проектному

решению заключаются в необходимости соответствия внешнего вида здания, его назначения и формирования объемов и интерьеров здания по законам красоты.

**Экономические требования** — обеспечение минимальных приведенных затрат (уменьшение затрат труда, материалов, сроков строительства и (эксплуатационных затрат).

На экономические показатели жилой застройки влияют этажность зданий, планировочная и конструктивная схемы, протяженность здания, площадь квартир, плотность застройки, благоустройство, в том числе инженерные коммуникации, улицы, дороги, транспорт, общегородские подводящие сети, зеленые насаждения.

Класс здания назначают при проектировании в соответствии с его народно-хозяйственной и градостроительной ролью (табл. 3.1).

### Контрольные вопросы

1. Дайте определения понятиям «здание», «инженерное сооружение», «помещение».
2. Какие части основных строений различают?
3. Приведите основные виды классификации зданий и сооружений.
4. Как классифицируются гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания и сооружения?
5. Каковы основные элементы гражданского и промышленного зданий?
6. Перечислите основные требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям.

## 4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОКС

При выполнении кадастровых работ по подготовке технических документов на объект капитального строительства, а также при изучении нормативно-правовых актов и инструкций, в которых отражаются требования к их подготовке и проведению вышеуказанных работ, необходимо знать, владеть и умело оперировать общеизвестной и профессиональной терминологией, понимать различие между схожими понятиями. Ниже приводятся основные понятия, положения и определения, используемые для описания, конкретизации, определения параметров объектов кадастрового учета.

### ВИДЫ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Барак** - одно- или двухэтажное здание, предназначенное для проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы 10 - 20 лет.

**Дворовые сооружения** - постройки вспомогательного, хозяйственного назначения. К ним относятся заборы, ворота, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п.

**Домовладение** - жилой дом и обслуживающие его строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

**Жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

В зависимости от *формы собственности* жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от *целей использования* жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам Жилищного Кодекса (разд. IV) жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2.

**Жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 2, ст. 15 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

**Жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ст. 16 ЖК РФ).

Малоэтажные индивидуальные жилые дома с приквартирными участками называют домами усадебного типа: одноквартирные, двухквартирные.

Многоквартирные жилые дома – блокированные, секционные, коридорные, галерейные.

**Жилое здание секционного типа** - состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга в жилой части строительными конструкциями без проемов и имеющих самостоятельные эвакуационные выходы (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Жилое здание галерейного типа** - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Жилое здание коридорного типа** - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Жилая ячейка общежития** - группа жилых комнат, объединенных подсобными помещениями общего пользования.

**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.) (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ст. 16 ЖК РФ).

**Комнатой** признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК РФ).

**Основным** называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно или более зданий.

**Строение** - отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.

**Служебным** называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Служебные строения зачастую бывают некапитального типа и при

технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются.

## ПРОЕКТНЫЕ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ

**Капитальный ремонт** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (Градостроительный кодекс гл. 1, ст. 1).

**Нормальная эксплуатация** - эксплуатация, осуществляемая (без ограничений) в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиях на проектирование технологическими или бытовыми условиями.

**Переустройство** жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК РФ).

**Перепланировка** жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК РФ).

**Реконструкция** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (Градостроительный кодекс гл. 1, ст. 1).

**Содержание жилого дома** – комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).

**Снос здания** – процесс разрушения конструкций зданий и сооружений. Эта исключительная мера связана с градостроительными или другими объективными обстоятельствами (высокий физический или моральный износ, аварийное состояние и т.д.).

**Текущий ремонт здания** - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей (ВСН 58-88 (р)).

**Техническое обслуживание здания** - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов, заданных параметров и режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.

**Техническая эксплуатация зданий** – использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

**Эксплуатационные показатели здания** - совокупность технических, санитарно - гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания, обуславливающих его качество.

**Эксплуатационные требования к жилому зданию (элементу)** - установленные нормативными документами условия (требования) к жилому зданию (элементу), обеспечивающие его эффективную эксплуатацию.

## ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ

**Аварийное состояние здания** – состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного проживания в нем людей (МДС 13-6.2000).

**Ветхое состояние здания** – состояние, при котором конструкция, основание или здание в целом перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния здания соответствует его физическому износу в пределах 60-80%.

**Деформация здания** - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания под влиянием различных нагрузок и воздействий.

**Моральный износ здания** - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям (ВСН 58-88 (р)).

**Физический износ здания (элемента)** - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени (ВСН 58-88 (р)).

## ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ

**Абрис** - сделанный от руки немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана.

**Акт обследования** – результат проведения кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства в случае прекращения его существования.

**Декларация о готовности объекта к эксплуатации** – документ, подтверждающий ввод объекта в эксплуатацию, являющийся основанием для заключения договоров о поставках на объект необходимых для функционирования ресурсов – воды, газа, тепла, электроэнергии и т.п., включения данных об объекте в государственную статистическую отчетность и оформления, регистрации права собственности на этот объект.

**Кадастровый инженер** – это новая профессия, которая появилась после вступления в силу федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Кадастровый инженер – физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Кадастровый инженер вправе выбирать форму организации своей кадастровой деятельности, которая может быть следующей:

- в качестве индивидуального предпринимателя;
- в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются, в частности, его адрес (место его нахождения) и идентификационный номер его квалификационного аттестата.

**Кадастровый номер** — уникальный номер объекта недвижимости, присваиваемый ему при осуществлении кадастрового и технического учета.

**Кадастровые работы** – это совокупность различных мероприятий и действий в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с целью постановки их и сведений о них на государственный кадастровый учет.

**Камеральные работы** – это обработка данных полевых измерений и составление по ним технической документации.

**Кадастровая палата** – это федеральное государственное учреждение, некоммерческая организация, которая создана для выполнения исполнительных функций, которые возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Литера** – буквенное обозначение зданий, строений и сооружений в инвентаризационно-технической документации. Основные строения литеруются заглавными буквами русского алфавита: А, Б, В и т.д. (кроме использования буквы Г); холодные пристройки литеруются малыми русскими буквами и арабскими цифрами: а1, а2 или б1, б2 и т.д.; ворота, заборы, дворовые замощения литеруются римскими цифрами: I, II, III и т.д.

**Полевые работы** – это мероприятия по непосредственному сбору первичной информации со съемкой зданий, сооружений и территории, на которой они расположены.

**Технический план** – представляет собой документ, в котором воспроизводятся сведения об объекте недвижимости необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

## ЭЛЕМЕНТЫ И ЧАСТИ ЗДАНИЙ

**Антресоль** - площадка в пределах этажа здания, на которой расположены помещения различного назначения или инженерное и технологическое оборудование (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Балкон** - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Веранда** - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Вестибюль** - помещение перед входом во внутренние части жилого дома, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей.

**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 (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Лоджия** - встроенное или пристроенное, остекленное или открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух - при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Мезонин** - надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, которая по площади меньше нижележащего этажа.

**Отмостка** - асфальтовая полоса вдоль периметра наружных стен, предназначенная для отвода поверхностных вод от фундамента. Отмостка выполняется с уклоном от дома.

**Прихожая (передняя)** - часть помещения, имеющая непосредственный выход на лестницу, коридор общего пользования и т.п. Если передняя разгорожена глухой перегородкой, то помещение отгороженной части передней с окнами в наружной стене считается жилой комнатой.

**Погреб** - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельностоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой.

**Пристройка** – внешняя часть здания, имеющая иное функциональное назначение или пожарно-технические характеристики (степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, категорию по взрывопожарной опасности и т.д.), отделяемая от основного здания противопожарными преградами (п. 3 СП 4.13130.2013). Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным зданием. К ним следует относить: пристроенные кухни, жилые пристройки, сени, тамбуры, веранды и т.п.

**Приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Световой карман** - помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

**Световой фонарь** - остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

**Секция жилого здания** - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв. м.

**Терраса** - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

**Чердак** - пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

**Тамбур** - проходное пространство между дверями при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения, служащее для защиты от проникания холодного воздуха и запахов, а также (тамбур-шлюз) горючих газов, паров, пылей и опасных факторов пожара (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Эркер** - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

## ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗДАНИЙ

**Высота помещения** – расстояние между потолком и полом помещения, которые представляют собой параллельные плоскости

**Высота этажа** – расстояние от уровня пола нижележащего этажа до уровня пола вышележащего этажа.

**Общая площадь квартиры** - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.

**Планировочная отметка земли** - уровень земли на границе отмоктки.

**Первый надземный этаж** – это этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Строительный объем здания или сооружения** – это объем, определяемый по высоте и по площади поперечного сечения по внешнему обводу подземной и наземной его частей в соответствии с установленными правилами.

**Этаж или уровень** – часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха, расположенного над ним перекрытия (покрытия) (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Этаж мансардный (мансарда)** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Этаж надземный** – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Этаж первый** – нижний надземный этаж здания (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Этаж подвальный** – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

**Этаж подземный** – этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Этаж технический** – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания. Пространство, используемое только для прокладки коммуникаций, высотой менее 1,8 м техническим этажом не является (п. 3 СП 4.13130.2013).

**Этаж цокольный** – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений (п. 3 СП 4.13130.2013).

### Контрольные вопросы

1. Дайте понятия помещению, жилому дому, квартире и комнате.
2. В чем различие между перепланировкой, реконструкцией и переустройством?
3. Что относится к показателям качества здания?
4. Перечислите основные элементы и объемно-планировочные параметры зданий?
5. Перечислите основные документы, в которых содержатся рассмотренные выше определения.

## 5. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ОБМЕРА ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ

Съемка объекта недвижимости является основным элементом полевых кадастровых работ при подготовке документов для постановки зданий, строений или сооружений на кадастровый учет. На основе результатов съемки (полевых работ) составляются следующие графические материалы, являющиеся неотъемлемой частью технических планов объектов капитального строительства:

- схема геодезических построений;
- схема расположение сооружения, строения или здания на земельном участке;
- чертеж контура здания, строения или сооружения;
- поэтажные планы здания или сооружения;
- план этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - план здания (сооружения) либо план части здания (сооружения).

При проведении полевых работ кроме измерений самих объектов капитального строительства выполняют съемку территории, на которой расположено здание, строение или сооружение. Съемка объектов на земельном участке производится геодезическими приборами.

Современные геодезические приборы разделяют на несколько групп, каждая из которых имеет особое значение. Это – геодезическое GPS-оборудование, лазерные сканеры, электронные нивелиры, электронные теодолиты, электронные тахеометры.

За последние несколько лет оборудование стало стремительно совершенствоваться и модернизироваться, значительно расширились их функциональные особенности, улучшились технические характеристики. Выделяя главные группы приборов, редко уделяется внимание сфере их использования, это может вводить пользователей в заблуждение.

Для того, чтобы было легче сориентироваться в геодезических приборах стоит отметить, что каждая группа из вышеперечисленных имеет определенную область применения. При этом области использования приборов могут частенько пересекаться. К примеру, в некоторых случаях GPS-оборудование может применяться вместо электронного тахеометра и наоборот.

В настоящее время пользователям предлагается широкая линейка приборов самых разных производителей. На рынке в большом ассортименте имеются и электронные тахеометры и GPS-оборудование.

Современные GPS-приемники применяются с наибольшей эффективностью при геосъемке, создании и развитии геодезической сети, обмере земельных участков, их мониторинга.

Одними из самых популярных геодезических приборов являются электронные тахеометры. Объясняется это тем, что они обладают широкой сферой применения.

При наружных измерениях зданий, строений или сооружений и внутренних измерениях помещений рекомендуется пользоваться лазерными рулетками. Профессиональные рулетки имеют дальность действия до 250 м, а точность –  $\pm 3,0-0,5$  мм.

Измерение границ участка производится с одновременным обмером зданий, строений и сооружений, расположенных в границах земельного участка, начиная с фасада основного здания и перемещаясь слева направо по периметру участка до исходной точки.

При измерении земельного участка должны быть взяты все необходимые замеры: засечки, створы, диагонали (система замкнутых треугольников), определяющие конфигурацию участка, направление изломов, углов, границ угодий и положение на участке зданий, строений и сооружений.

При проведении полевых измерений на местности вычерчивается абрис, при подготовке которого измеряются и наносятся все строения постоянного типа, связанные с землей фундаментами или столбами, а именно:

- основные здания и пристройки к ним;
- строения служебного назначения: сараи, конюшни, навесы, ледники, погреба и др.;
- сооружения: ограды, заборы, колодцы, мусорные ямы, тротуары, замощения (проезды, площадки), фонтаны и пр.

Не подлежат съемке строения переносные, временного характера.

## 5.1. Обмер здания

### 5.1.1. Обмер здания снаружи

Обмер основных строений и пристроек к ним производится снаружи, а в основных строениях с основными пристройками и внутри.

*Обрезом цоколя* называется место перехода утолщенной нижней части стены, называемой цоколем, в нормальную для данного дома толщину стен. Это место в кладке оформляется чаще всего полочкой или откосом.

Здания и сооружения должны быть измерены по своему периметру по цоколю для вычисления площади застройки и выше цоколя, по телу стен, для исчисления их площади.

Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

Выступающие части стен (пилястры), раскреповки толщиной до 10 см и шириной до 1 м, не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные выступы в зданиях измеряются, наносятся на абрис и включаются в площадь застройки. Встречающиеся по пути наружных замеров выступы, крыльца, площадки, приямки и пр. также обмеряются и заносятся в абрис.

При измерении здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот. Одновременно с размерами строения производится измерение высоты строений.

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

- выступ более 0,40 м;
- пристройка – сени, тамбур, веранда и т.п.;
- излом горизонтальной линии стены.

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

Оконные и дверные проемы, простенки между ними, пилястры, колонны, уступы, выступы и другие архитектурные детали замеряются от одной исходной точки промеров нарастающим итогом. Для повышения точности в отдельных случаях полезно также проводить замеры в обратном направлении. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности проведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

При наличии оконных проемов одинаковой ширины нет необходимости замерять каждый из них. При измерении многоэтажных зданий с окнами одного размера по ширине, расположенными во всех этажах по одним вертикальным осям, съемка места расположения окон производится только по первому этажу. Привязку проемов делают во всех случаях без исключения. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных

размеров по ширине измеряются («привязываются») в каждом этаже отдельно внутри здания.

### 5.1.2. Обмер внутренних помещений

В зданиях производятся измерения внутренних помещений. В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ измерения выполняются от отделанных поверхностей по периметру стен или перегородок на высоте 1,10-1,30 м от пола. Это вступает в противоречие со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», в Приложении В которого сказано, что «площади следует определять по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов)». Тем не менее, поэтажный план необходимо вычерчивать с показом окон и указанием размеров в уровне окон.

При невозможности измерений по телу стен или перегородок промеры проводятся параллельно стенам. Измеряют помещения с точностью до 1 см по всему периметру стен с одновременным измерением дверей, печей, выступов и других элементов с соблюдением следующих обязательных правил:

- дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);
- измерение печей и кухонных очагов проводится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;
- при измерении лестничных клеток, кроме самого помещения, измеряются площадки и марши;
- если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, проводится двойное измерение по панелям или облицовке и выше их, по стенам;
- санитарно-техническое оборудование – водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план;
- помещения, разгороженные не до потолка перегородками высотой более 1,8 м, учитываются и измеряются как отдельные;
- все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т.п. размером более 3 см подлежат измерению.

В зданиях прямоугольной формы во всех угловых комнатах первого этажа одновременно с промерами по стене измеряются диагонали.

При обмере помещений производится замер оконных и дверных проемов, санитарно-технического оборудования; замер оконных и дверных проемов проводится нарастающим итогом до начала и конца проема.

Вместе с тем через дверной проем измеряется в сантиметрах толщина стены или перегородки.

В лестничных клетках измеряются лестничные площадки, шахты лифтов, длина, ширина и высота маршей и число ступенек. В абрисе указывается стрелкой направление подъема маршей и число ступеней.

При измерении помещений строения устанавливается внутренняя высота помещения, измеряемая от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или пристройки. В подвалах и цокольных этажах вместе с тем замеряется заглубление пола относительно поверхности земли. При разной высоте помещений на этаже оно измеряется в каждом из этих помещений.

Внутренние помещения и высота в холодных постройках не обмеряются и не учитываются.

После окончания работ по съемке здания необходимо проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания, для чего подсчитывается сумма размеров помещений, толщин стен и перегородок. Теоретически, при правильной съемке наружный размер и сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен) должны быть равны. Однако на практике, в связи с неточностью измерений, получается невязка.

Допустимая невязка вычисляется по формуле:

$$N\partial = \pm 0,75 \cdot K, \quad (1)$$

где  $N\partial$  — невязка допустимая;

$K$  — сумма внутренних измерений помещений и толщин стен и перегородок;

0,75 — коэффициент невязки.

Фактическая невязка определяется по формуле:

$$N\phi = L_H - L_B, \quad (2)$$

где  $N\phi$  — невязка фактическая;

$L_H$  — наружный размер стены здания;

$L_B$  — сумма внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

Фактическая невязка не должна превышать допустимую.

Для устранения недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести контроль наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок, после чего исправить размеры в абрисе.

## 5.2. Абрис на строение

В процессе съемки в натуре составляется абрис внутренних помещений здания.

Абрис обмера составляется схематично. Абрис здания составляется немасштабно, но с соблюдением пропорций. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризируемых зданий.

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх. Размер цифр в абрисе рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2-2,5 мм.

Абрис на строение состоит из двух частей: обмерной и описательной. На небольшие строения эти части в абрисе совмещаются. Абрис является основанием для проведения камеральных работ и приобщается к архивным документам, хранящимся у кадастрового инженера или организации, подготовившей технический план.

Абрис составляется сразу и на все помещения или постепенно, одновременно с производством обмера отдельных помещений. В обоих случаях составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок, санитарно-технических устройств и т.п. Размеры проставляются обязательно у той стены, где они были измерены.

В абрисе указываются все части здания в плане, и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать четко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры.

При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом или мезонином, мансардой, светелкой.

Составление абриса и измерение здания проводятся в следующей последовательности:

- зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;
- измерение с одновременной последовательной записью размеров, начиная с одного из наружных углов строения до начала и конца оконных и дверных проемов, начала и конца архитек-

турных выступов, колонн и пр. по всему периметру стен основного строения и пристроек.

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

Начальная точка измерения здания в абрисе отмечается нулем. Цифры, показывающие начало и конец оконных проемов, крылец, ступеней и т.п., записываются в абрисе перпендикулярно по отношению к вычерченной стене (рис. 5.1).

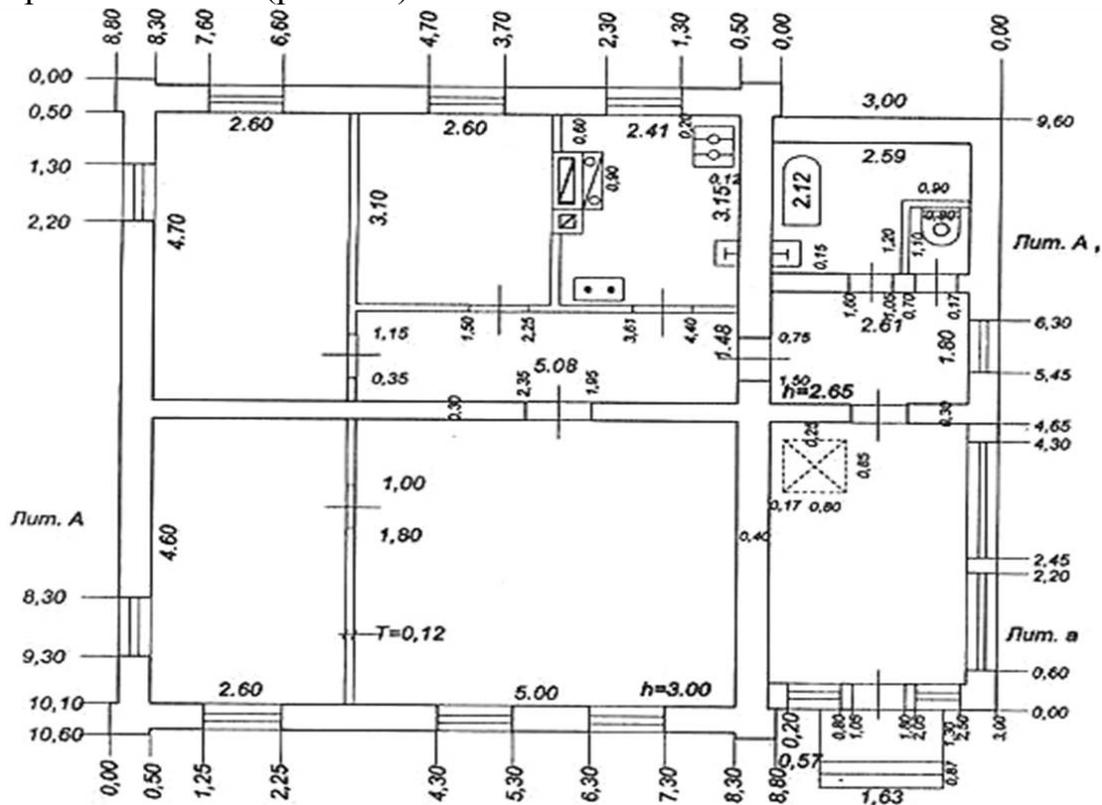


Рис. 5.1. Абрис индивидуального жилого дома

Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

### 5.3. Поэтажный план

На основное строение на основании данных абриса составляется поэтажный план. Он вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200 с использованием специальных условных знаков, утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ и приведенных в требованиях к подготовке технического плана здания, строения, сооружения и помещения [4-7].

Составление плана должно быть произведено с точностью до  $\pm 0,5$  мм. Самым распространенным программным продуктом в этой области является AutoCAD.

Планы этажей располагаются на листах соответствующего формата один над другим, начиная с подвального.

Поэтажные планы подвалов под небольшой по площади частью здания и поэтажные планы небольших по площади антресолей можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на чертеже против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым или над которым они непосредственно находятся. При этом необходимо показать ближайшие капитальные стены.

Первоначально по данным натуральных измерений вычерчивается наружный, затем с учетом толщины стен – внутренний контур строения. Далее строятся внутренние стены и перегородки и после увязки – другая имеющаяся ситуация.

На поэтажном плане вычерчиваются в масштабе в соответствии с размерами на абрисах:

- стены и перегородки;
- окна и двери;
- печи, кухонные очаги (если имеются);
- лестницы, крыльца, балконы;
- все внутренние выступы стен и перегородок;
- наружные колонны, пилястры и т.п., выступающие более чем на 10 см;
- ниши в стенах, опускающиеся или не доходящие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;
- арки и отдельно расположенные столбы и колонны;
- приямки, загрузочные люки, лазы подвалов и цокольных этажей;
- котлы отопления и т. п.;
- санитарно-техническое и пожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитаза, газовые и электрические плиты и пр.) наносятся на план по привязкам абриса в соответствии с условными обозначениями.

На поэтажных планах не показываются:

- трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа;
- радиаторы центрального отопления.

Построение плана начинается с проведения фасадной линии. Затем по увязанным измерениям в угловых комнатах строятся боковые линии здания, последовательно наносятся все капитальные стены с одновременной проверкой их расположения по взятым в натуре контрольным измерениям.

После этого необходимо нанести вторую линию – внутреннюю линию капитальных стен. Затем наносятся перегородки, отопительные приборы и вентиляционные каналы, ванны, унитазы, раковины, умывальники и т.д. в соответствии с принятыми условными обозначениями.

Количество ступенек и ширина марша лестниц на плане должны соответствовать натуре.

Перегородки толщиной более 5 см вычерчиваются двумя линиями в масштабе поэтажного плана.

Линейные промеры с абриса переносятся на поэтажный план параллельно направлению соответствующих стен и перегородок.

Закрытые веранды, тамбуры, сени обмеряются и указываются на поэтажном плане, а открытые обозначаются в виде контура.

После вычерчивания плана первого этажа производится перенакладка остальных этажей в соответствии с расположением капитальных стен на чертеже первого этажа, считающегося контрольным. Каждый этаж многоэтажного строения обмеривается по отдельности для предоставления уточненных сведений и предотвращения имущественных претензий при долевом строительстве.

При вычерчивании помещений с выступающими в стенах панелями необходимо показывать на плане линии панелей и стен. Перегородки, не достигающие до потолка, показываются пунктиром.

Поэтажные планы подвалов под небольшой по площади частью здания и поэтажные планы небольших по площади антресольей можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на чертеже против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым или над которым они непосредственно находятся. При этом необходимо показать ближайшие капитальные стены.

Все шифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размера и своей нижней частью обращены или к нижнему обрезу формата, или к его правой стороне.

Сверху на поэтажном плане посередине листа ставится надпись с указанием этажа (подвал, цокольный этаж, 1-й этаж и т.д.).

Литеры присваиваются каждому зданию и сооружению и наносятся на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.

Литеры зданий на поэтажных планах должны соответствовать литерам на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.

Основное строение, если у него имеется пристройка, литеруется заглавной буквой русского алфавита А. Основные пристройки к строению, подвал, цокольный этаж, мансарда и светелка основного строения литеруются заглавной буквой русского алфавита основного строения с добавлением цифрового значения номера по порядку описи: А1, А2 и т.д., вспомогательные – строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения: а1, а2 и т.д.

На поэтажном плане подвала, цокольного и первого этажей следует проставлять наружные размеры по периметру стен.

Внутренняя высота помещения, заглубление пола (в подвалах или цокольных этажах) показывается на плане в метрах в тех помещениях, где она была измерена.

Основное строение, его отдельные части и пристройки литеруются согласно условным обозначениям, совпадающим с приведенными на плане земельного участка. Под литером указывается его наружная высота.

На поэтажном плане показываются номера квартир и помещений. Номер квартиры проставляется на плане красным цветом, арабскими цифрами у главного входа в эту квартиру, номера помещений в центре плана этого помещения. Нумерация отдельных комнат в помещении (квартире) осуществляется по ходу часовой стрелки, начиная от входа. Одновременно с этим под номером помещения в знаменателе через подчеркнутую линию приводятся сведения о площади помещения. Эти характеристики должны располагаться на плане комнат посередине.

Для помещений общего пользования (коридоров, лифтовых холлов, вестибюлей, лестничных клеток, а также межквартирных помещений) единых правил нумерации не разработано. Нумерация этих помещений должна отличаться от нумерации квартир, а их площади показываются в экспликации за итогом общей площади по зданию.

Лестничные клетки и коридоры общего пользования (в том числе и межквартирные коридоры) также нумеруются, но римскими цифрами.

Размеры на планах приводятся в метрах с двумя десятичными знаками. Необходимо проставить следующие размеры:

- на плане первого этажа - размеры по наружному периметру стен основного здания и пристроек;
- на плане всех этажей, подвала, мансарды - размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы - размеры по всему периметру стен;
- внутренние высоты - на всех планах;
- заглубление подвалов и цокольных этажей.

Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, а также дополнительные измерения - диагонали на поэтажном плане не проставляются.

На рис. 5.2 приведен пример поэтажного плана индивидуального жилого дома.

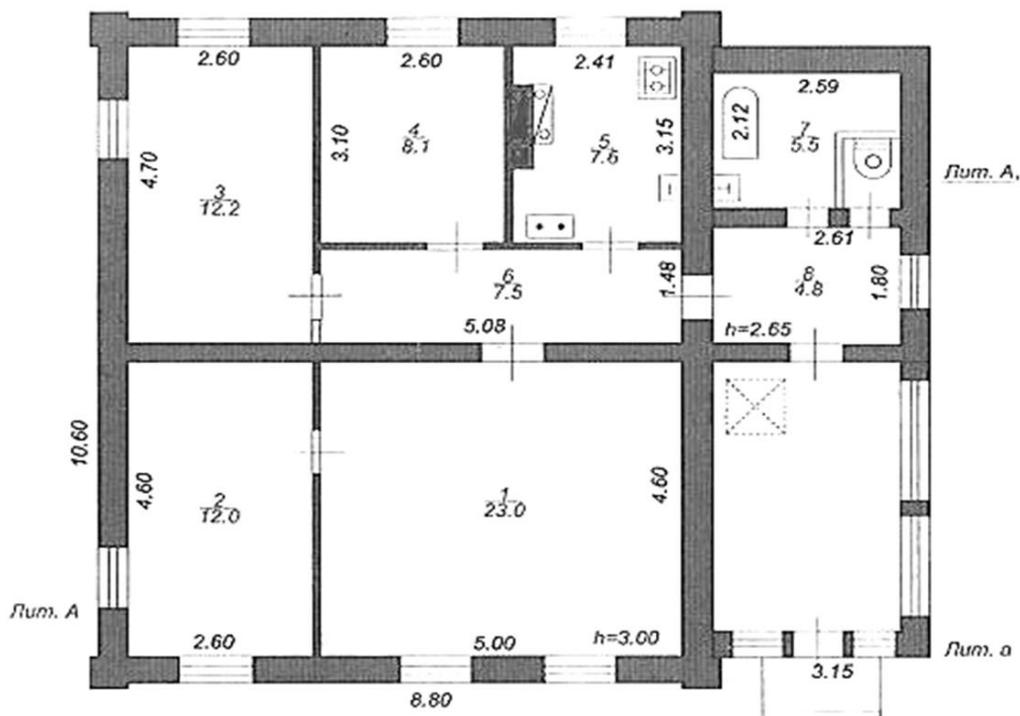


Рис. 5.2. Поэтажный план индивидуального жилого дома

На поэтажном плане должны быть следующие надписи:

- при наличии в здании нескольких этажей над планом подписывается наименование каждого этажа, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды;
- площадь (S) помещений, комнат, выраженная в квадратных метрах (м<sup>2</sup>), с одним десятичным знаком;
- нумерация квартир и отдельных комнат.

#### 5.4. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану

Основными понятиями, относящимися к данной теме, являются следующие: площадь застройки здания, общая площадь здания, жилая площадь здания, площадь помещений жилого здания, площадь этажа, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры, площадь балконов, лоджий, террас, общая площадь общественного здания, полезная площадь общественного здания, экспликация к поэтажному плану.

Правила определения площадей зданий регламентируются строительными нормами и правилами по конкретным типам зданий, а

также сводом правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Основными СНиП являются:

- СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»;
- СП 118.13330.2012 «Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009»;
- СП 56.13330.2011 «Свод правил. Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001»;
- СП 31-107-2004 «Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий».

#### 5.4.1. Жилые здания

Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые при проведении технической инвентаризации, определяются по правилам, установленным в *Инструкции о проведении учета жилого фонда в Российской Федерации*.

Показатели общей площади квартиры используются для целей государственной регистрации права собственности, государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период), оплаты жилья и коммунальных услуг и иных целей.

Показатели площади квартиры используются для официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, определения социальной нормы жилья и иных целей.

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации устанавливает следующие правила определения площади.

1. По каждой квартире, а также в целом по зданию подсчитываются:
  - жилая площадь;
  - площадь квартиры (квартир);
  - общая площадь квартиры (квартир).

Применявшееся ранее в официальном статистическом учете жилищного фонда понятие «общая площадь» равнозначно понятию «площадь квартиры».

*Жилая площадь квартиры* определяется как сумма площадей жилых комнат.

*Жилая площадь здания* определяется как сумма жилых площадей квартир.

*Площадь квартиры* определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. К подсобным помещениям относятся: кухни, коридоры, ванные комнаты, помещения санузлов, встроенные шкафы, кладовые.

*Площадь квартир здания* определяется как сумма площадей квартир.

*Общая площадь квартиры* определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими коэффициентами:

- для лоджий – 0,5;
- для балконов и террас – 0,3;
- для веранд и холодных кладовых – 1,0.

*Общая площадь квартир по жилому зданию* определяется как сумма общих площадей квартир. Площади подполья для проветривания здания, возведенного на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), помещений, в которых располагаются внеквартирные коммуникации, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь здания не включаются.

2. При определении площади здания надлежит:

- площадь ниш высотой 2,0 м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2,0 м;
- площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы (при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более) включать в площадь помещения, в котором расположена лестница;
- площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.

3. В общежитиях определяется:

- жилая площадь помещений – как сумма площадей жилых комнат;
- площадь помещений – как сумма жилых комнат и подсобных помещений, а также помещений общественного назначения;
- общая площадь – как сумма площадей помещений и площади

лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых с учетом выше-приведенных понижающих коэффициентов.

При подсчетах следует пользоваться величинами, взятыми непосредственно при измерениях. Подсчеты производятся с точностью до одного десятичного знака.

При составлении формулы подсчета площади прямоугольной комнаты план разбивается на простейшие геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и т.п.); отсутствующие в плане и абрисе размеры для составления формулы определяются по масштабу плана.

Вместе с поэтажным планом на основное строение составляется *экспликация*, в которой перечисляются помещения, их площади и классификация. Форма экспликации к поэтажному плану здания (строения) и форма экспликации к поэтажному плану квартиры установлены Инструкцией о проведении учета жилого фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37, а форма экспликации к поэтажному плану объекта индивидуального жилищного строительства установлена Порядком оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 года № 244.

СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» устанавливает следующие правила определения площади:

1. Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь комнат и других помещений не включаются.

2. Площадь неостекленных балконов, лоджий, а также террас следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) без учета площади, занятой ограждением.

3. Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения подсчитывается по правилам, установленным в СП 118.13330.2012.

4. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь

под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

5. При определении этажности здания учитываются 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.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

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.

При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.

*СП 31-107-2004 «Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий»* рекомендует следующие правила подсчета общей площади жилого многоквартирного здания и площади квартир:

1. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

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

В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт.

Площади подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномёрзлых грунтах, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются.

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

2. Площадь квартир определяют как сумму площадей отапливаемых помещений (жилых, подсобных и дополнительных) без учета

неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

К жилым помещениям следует относить спальни и общие комнаты (гостиные).

К подсобным помещениям следует относить кухню, кухню-нишу или кухонную зону в кухне-столовой, внутриквартирные коридоры, холлы, переднюю, санитарно-гигиенические помещения (ванную, душевую, уборную, совмещенный санузел), встроенные шкафы и кладовые.

К дополнительным помещениям следует относить постирочную, гардеробные, сауну, помещение для теплогенератора, столовую, детскую, игровую, кабинет, библиотеку и т.п.

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и менее не включается в площадь помещений, где расположена лестница.

Площадь, занимаемая печью и (или) камином, которые не являются декоративными, а входят в отопительную систему здания, в площадь помещений квартиры не включается.

При определении площади помещения квартиры, расположенной в мансардном этаже, целесообразно учитывать площадь этого помещения с высотой потолка от 1,6 м до 2,5 м - при углах наклона к горизонту до 45°, от 1,9 м до 2,5 м - при углах наклона к горизонту от 45° и более; площадь помещений при высоте менее 2,5 м учитывается с понижающим коэффициентом 0,7. При этом высота менее 2,5 м может быть не более чем на 50% площади этого помещения.

Площади частей помещений, имеющих высоту менее 1,6 м при углах наклона потолка к горизонту 45° и более (или 1,9 м - при углах наклона к горизонту от 30° до 45°), не учитываются.

3. Общую площадь квартиры определяют как сумму площадей ее отапливаемых помещений и встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд и террас), подсчитываемых с понижающими коэффициентами, устанавливаемыми правилами технической инвентаризации.

Для жилых зданий в экспликации подсчитывается по каждой квартире, а также в целом по зданию, жилая и общая площадь.

*Квартирой* считается жилое помещение, отделенное от других помещений капитальными стенами или перегородками без проемов и имеющее самостоятельный выход на лестничную клетку.

В жилых зданиях гостиничного типа число квартир определяется по количеству изолированных жилых помещений, имеющих отдельный выход в коридор.

*Жилой комнатой* считается часть квартиры с непосредственным дневным освещением и постоянным отоплением, предназначенная под жилье.

Две комнаты квартиры считаются смежными, если их разделяет общая стена или перегородка. Две смежные комнаты квартиры, не имеющие внутреннего сообщения между собой, а только выходы в коридор, считаются изолированными комнатами.

*Кухня* – специальное помещение, предназначенное для приготовления пищи. Основными признаками кухни являются наличие в ней газовой или электрической плиты, раковины с краном.

Площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд.

К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, а в общежитиях, кроме перечисленных, – площадь общих гардеробов, служебных комнат.

Основными помещениями общежитий являются спальные комнаты. Жилая площадь общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат. Общая площадь общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат, подсобных помещений, включая площадь встроенных помещений, а также помещений культурно-бытового назначения и медицинского обслуживания.

Экспликация к поэтажному плану на жилой дом составляется поквартирно. Итоги площадей подсчитываются по квартирам, этажам и строению в целом.

Служебная жилая площадь – это площадь помещений, предоставляемых гражданам для проживания в связи с характером их трудовых отношений, а определение категории лиц – в соответствии с действующим законодательством.

Маневренной жилой площадью считается площадь, предоставляемая гражданам для временного проживания на период капитального ремонта дома, в котором они прописаны постоянно.

Если в жилом строении имеются нежилые помещения, то наряду с вышеуказанной экспликацией составляется экспликация, которая предусмотрена на нежилое строение, а если в нем имеются жилые помещения, то ограничиваются экспликацией на нежилые строения.

#### 5.4.2. Гражданские или общественные (кроме жилых) здания

*СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89\*)»* устанавливает следующие правила определения площади:

1. Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).

В общую площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания.

В общую площадь здания отдельно включается площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.).

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 м<sup>2</sup> следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Площадь этажа следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола.

Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом позиции 5.

2. Полезная площадь здания определяется как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений, а также балконов и антресолей в залах, фойе и т.п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов.

3. Расчетная площадь здания определяется как сумма площадей входящих в него помещений, за исключением:

- коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц;
- лифтовых шахт;
- помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

4. В общую, полезную и расчетную площади здания не включаются площади подполья для проветривания здания на вечномерзлых грунтах; чердака; технического подполья (технического чердака) при высоте от пола до низа выступающих конструкций менее 1,8 м, а также наружных

тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.

5. Площадь помещений здания определяется по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь помещения мансардного этажа учитывается с понижающим коэффициентом 0,7 на участке в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне  $30^\circ$  - до 1,5 м, при  $45^\circ$  - до 1,1 м, при  $60^\circ$  и более - до 0,5 м.

6. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

7. При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в т.ч. технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье для проветривания под зданиями на вечномёрзлых грунтах, независимо от его высоты, в число надземных этажей не включается.

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.

Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

8. Торговая площадь магазина определяется как сумма площадей торговых залов, помещений приема и выдачи заказов, зала кафетерия, площадей для дополнительных услуг покупателям.

Если в здании соответствующего назначения арендуются помещения предприятием или учреждением иного назначения, чем назначение здания, производственного профиля, площадь этих помещений следует разграничивать на основную и вспомогательную в соответствии с использованием их арендатором.

Нежилые (основные) гражданские здания по своему назначению делятся на торговые, производственные, складские, бытового обслуживания, гаражи, учрежденческие, общественного питания, школьные, учебно-научные, лечебно-санитарные, культурно-просветительские, театров и других зрелищных предприятий, творческих мастерских и другие здания.

### 5.4.3. Производственные здания

СП 56.13330.2011 «Свод правил. Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001» устанавливает следующие правила определения площади:

1. Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресолей, всех ярусов внутренних этажей, рам, галерей (горизонтальной проекции) и переходов в другие здания. В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), над подвесными потолками, а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

2. Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многоэтажного здания (двухсветных и многосветных), следует включать в общую площадь в пределах одного этажа.

При определении этажности здания учитываются площадки, ярусы этажей и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40% площади этажа здания.

3. Площадь этажа здания в пределах пожарного отсека определяется по внутреннему периметру наружных стен этажа, за исключением площади лестничных клеток. При наличии площадок и этажей в площади этажа включаются в одноэтажном здании площадь всех площадок, ярусов этажей и антресолей, в многоэтажном здании – площадь площадок, ярусов этажей и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками площадок, ярусов этажей и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа. В площадь этажа здания в пределах пожарного отсека не включаются наружные рампы для автомобильного и железнодорожного транспорта.

4. Площадь застройки определяется по внешнему периметру здания на уровне цоколя, включая выступающие части, проезды под зданием, части здания без наружных ограждающих конструкций.

### 5.5. Высоты помещений и зданий и методы их определения

При проведении технической инвентаризации определяются высоты помещений, зданий, сооружений.

Измерения высоты могут выполняться непосредственно мерным прибором (рулеткой, лазерным дальномером) или, когда это невозможно,

при помощи инструментов и приспособлений (теодолита, тахеометра). Инструменты и приспособления используются, как правило, при определении высот инженерных сооружений.

В абрисах и поэтажных планах высоты записываются в тех помещениях, где они измерены, и обозначаются буквами  $H$  (наружная высота) и  $h$  (внутренняя высота).

При измерении помещений устанавливается внутренняя высота помещения - расстояние от уровня чистого пола до низа несущей конструкции перекрытия. Внутренняя высота измеряется от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или постройки. При разной высоте помещений на этаже она измеряется в каждом из этих помещений. Высоту помещений, имеющих своды (рис. 5.3), определяют в двух местах: от пола до пяты свода и от пола до шельги свода. *Пятой* свода называется плоскость, проходящая в том месте, где кончается вертикальное очертание опор и начинается кривая линия очертания арки. *Шельгой* называют прямую, лежащую под замком свода (средним камнем арки, замыкающим обе половины свода) (рис. 5.4).



Рис. 5.3. Станция метро «Маяковская» представляет собой ряд ячеек со сводчатым потолком

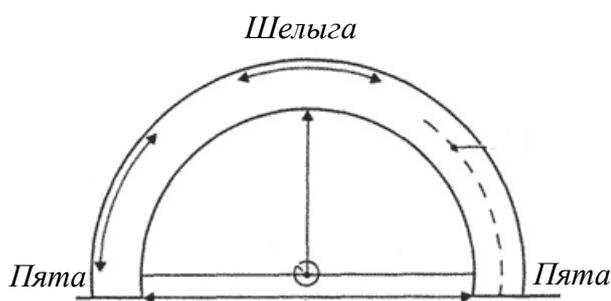


Рис. 5.4. Части сводчатого помещения

Высота помещений мансардных этажей принимается как средняя величина между наибольшим и наименьшим измерениями внутренних высот, взятых в разных частях мансарды.

Высота здания используется для определения строительного объема. Строительный объем является суммой объемов надземной и подземной частей здания. Высота для определения строительного объема надземной части  $H_1$  составит:

$$H_1 = H - (h_1 - h_2), \quad (3)$$

где  $H$  – расстояние от уровня земли до верха покрытия;

$h_1$  – расстояние от уровня земли до низа оконного проема (измеряется снаружи здания);

$h_2$  – расстояние от уровня чистого пола первого этажа до низа оконного проема (измеряется внутри здания).

Высота для определения строительного объема подземной части  $h_3$  – это расстояние от уровня чистого пола первого этажа до уровня чистого пола подвала или цокольного этажа. Обычно это измерение можно проводить в помещении, где располагается лестница.

Высота эркеров и переходов определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера (или перехода) и до нижней плоскости эркера (или перехода).

В зданиях с односкатной крышей высота измеряется по нижнему скату.

Все размеры высот обозначаются с точностью до 0,01 м.

### Контрольные вопросы

1. Перечислите общие требования к выполнению обмера зданий и сооружений снаружи.
2. Требованиями каких нормативных документов необходимо пользоваться при обмере внутренних помещений?
3. Что такое невязка?
4. Что такое абрис и из чего он состоит?
5. Какие элементы зданий показываются на поэтажных планах?
6. Как определяются жилая и общая площади квартир и здания в целом?
7. Какими нормативными документами регламентируются правила определения площадей помещений и зданий?
8. Что такое строительный объем и как его определяют?

## 6. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Кадастровые работы** необходимы для подготовки документов с целью государственного кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений. Выполняются они уполномоченным лицом, а именно, кадастровым инженером.



Рис. 6.1. Результаты кадастровой деятельности

Общие требования к составлению перечисленных выше документов, а также особенности в их содержании приведены далее в пособии.

Требования к подготовке технических планов различных объектов недвижимости (далее – Требования) установлены следующими нормативно-правовыми документами:

– для здания – Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 г. N403 (ред. от 25.02.2014 г.) «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (вместе с «Требованиями к подготовке технического плана здания»);

– для сооружения – Приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 г. N693 (ред. от 25.02.2014 г.) «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»;

– для объекта незавершенного строительства – Приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 г. N52 (ред. от 25.02.2014 г.) «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке»;

– для помещения – Приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 г. N583 (ред. от 25.02.2014 г.) «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке».

Требования к подготовке технических планов устанавливают правила их оформления.

Рассмотрим **общие положения для технических планов** различных объектов недвижимости:

– технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ;

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

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
- 5) чертеж.

– в зависимости от видов кадастровых работ в состав технического плана может включаться приложение;

– технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее – XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;

– XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) (далее – официальный сайт);

– при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям;

– средства усиленной квалифицированной электронной подписи

кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением;

- информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте;

- документы, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания этажей – план здания либо план части здания оформляются в виде файла в формате JPEG;

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

- все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами, за исключением некоторых сведений, указанных в Требованиях;

- если договором подряда предусмотрена подготовка технического плана на бумажном носителе, то технический план подготавливается дополнительно в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план; незаполненные реквизиты разделов текстовой части технического плана в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «—» (прочерк).

**Текстовая часть технических планов** имеет некоторые общие требования.

В разделе *«Общие сведения о кадастровых работах»* указываются:

- виды выполненных кадастровых работ;
- сведения о заказчике кадастровых работ;
- дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ);
- сведения о кадастровом инженере.

В разделе «Исходные данные» указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана. Первыми указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план. В случае если при подготовке технического плана использовались картографические материалы, в отношении соответствующего картографического произведения указываются: вид (наименование), масштаб, форма, дата его создания, дата последнего обновления (при наличии). В этом же разделе указываются открытые, общедоступные сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.

В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического или аналитического метода определения координат характерных точек контура сооружения (части сооружения) указываются только сведения о системе координат.

В разделе «Исходные данные» указываются сведения о средствах измерений.

Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети или координат характерных точек контур объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в техническом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 м.

В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются:

- номера характерных точек контура, метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части объекта недвижимости, который применялся при осуществлении кадастровых работ:

1) геодезический метод (триангуляции, полигонометрии, трилатерации, прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) фотограмметрический метод;

4) картометрический метод;

5) аналитический метод.

В случае если координаты характерных точек контура объекта

недвижимости определялись несколькими методами, в раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» вносятся наименования всех примененных методов определения координат характерных точек контура объекта недвижимости с указанием номеров соответствующих характерных точек контура в соответствующей графе (например, от n1 до n2 – геодезический метод).

Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости;  $Mt$ ), указываются в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

- формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости), с подставленными в них значениями.

В случаях применения при осуществлении кадастровых работ для определения координат характерных точек контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости) метода спутниковых геодезических измерений с использованием программного обеспечения может быть указано только значение средней квадратической погрешности.

**Графическая часть технических планов** так же имеет общие требования.

Графическая часть технического плана оформляется на основе сведений кадастровой выписки о соответствующем земельном участке (земельных участках) или кадастрового плана (кадастровых планов) территории, сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные».

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

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением к требованиям по оформлению технического плана.

Раздел «*Схема геодезических построений*» оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

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

Допускается показывать местоположение отдельных элементов

контура здания, сооружения в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе чертежа.

На чертеже отображаются:

1) местоположение характерных точек контура здания, сооружения (а в случаях, предусмотренных Требованиями, - дополнительно местоположение контура части здания, части сооружения);

2) необходимые обозначения.

Раздел «Схема геодезических построений» не включается в состав технического плана в случае использования при выполнении кадастровых работ аналитического или картометрического метода определения координат характерных точек контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также в иных случаях, при которых для определения координат характерных точек контуров объектов недвижимости не требуется проводить измерения.

План этажа, план части этажа, план здания, план сооружения, план части здания, план части сооружения подготавливается в соответствии с требованиями к подготовке технического плана помещения, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Теперь перейдем к рассмотрению особенностей составления технических планов зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

## 6.1. Особенности содержания технического плана здания

**Технический план здания** представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), и указаны сведения о здании, необходимые для постановки на учет такого здания, сведения о части или частях здания либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о здании, которому присвоен кадастровый номер.

Форма технического плана здания и условные обозначения, используемые при оформлении его графической части, представлены в Приложении 1.

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

*К текстовой части* относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;

- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения здания на земельном участке;
- характеристики здания;
- сведения о части (частях) здания;
- характеристики помещений в многоквартирном доме;
- заключение кадастрового инженера.

К *графической части* технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения здания (части здания) на земельном участке (далее – схема);
- чертеж контура здания (части здания; далее – чертеж);
- план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, а в случае отсутствия у здания этажей – план здания или части здания с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения (далее соответственно – план этажа (этажей), план части этажа (этажей), план здания, план части здания).

Раздел «Характеристики помещений в многоквартирном доме» включается в состав технического плана только в случае выполнения кадастровых работ в связи с созданием (образованием) многоквартирного дома и помещений в нем.

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием здания, изменением сведений о здании включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание, местоположения здания на земельном участке;
- 5) характеристики здания;
- 6) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 7) схема геодезических построений (есть исключения);
- 8) схема;
- 9) чертеж;
- 10) приложение (при необходимости).

В случае если в результате кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием здания, изменением сведений о здании одновременно выполнялись кадастровые работы по образованию части (частей) здания, в состав технического плана включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;

- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения здания на земельном участке;
- 5) характеристики здания;
- 6) сведения о части (частях) здания;
- 7) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 8) схема геодезических построений (есть исключения);
- 9) схема;
- 10) чертеж;
- 11) приложение (при необходимости).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с образованием либо изменением части (частей) здания, за исключением случая, если одновременно выполнялись кадастровые работы в связи с созданием здания, либо образованием здания, либо изменением сведений о здании и образованием, либо изменением части (частей) здания, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) сведения о (части) частях здания;
- 5) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 6) схема геодезических построений (при необходимости);
- 7) схема;
- 8) чертеж;
- 9) приложение (при необходимости).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием многоквартирного дома и помещений в нем, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения здания на земельном участке;
- 5) характеристики здания;
- 6) характеристики помещений в многоквартирном доме;
- 7) заключение кадастрового инженера;
- 8) схема геодезических построений (есть исключения);
- 9) схема;
- 10) чертеж;
- 11) план этажа (этажей);
- 12) приложение (при необходимости).

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного здания. При одновременном образовании зданий в результате преобразования здания (зданий) либо в случае образования здания и (или) образования (изменения) части (частей) здания технический план оформляется в виде одного документа. При этом количество реквизитов раздела «Характеристики здания», содержащих сведения об образованных зданиях, должно соответствовать количеству образуемых зданий.

Технический план составляется на основании сведений ГКН о здании, помещении (при наличии), земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, кадастровой выписки о здании, земельном участке, кадастрового паспорта помещения или кадастрового плана соответствующей территории. Если здание расположено на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются кадастровые выписки обо всех земельных участках (кадастровые планы территории всех кадастровых кварталов), в границах которых расположено соответствующее здание.

При подготовке технического плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием многоквартирного дома используются также кадастровые паспорта жилых и нежилых помещений, расположенных в таком многоквартирном доме (при наличии в ГКН таких сведений).

Копии документов, содержащие сведения ГКН, в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ГКН, указываются в разделе «Исходные данные» технического плана.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания. Копии указанных документов включаются в состав Приложения.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации (далее - Декларация), подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В указанном случае Декларация является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения. Форма Декларации приведена в приложении 6.

Если для подготовки технического плана использовались иные

документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.

В случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

В технический план не включаются координаты характерных точек контура здания, если они определены в государственной системе координат.

В дополнении к рассмотренным выше общим требованиям текстовая часть технического плана здания имеет следующие особенности.

В разделе «Исходные данные» указывается кадастровый номер объекта недвижимости, в результате преобразования которого в соответствии с законодательством Российской Федерации было образовано здание.

В технический план включаются координаты характерных точек контура здания, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

При этом в контур здания не включаются и не отображаются на чертеже (схеме):

- арки (проезды) в зданиях;
- выступающие части стен здания (пилястры) толщиной до 0,5 метра и шириной до 1 м.

В случаях, когда здание расположено на столбах (сваях), контур здания образуется проекцией внешних границ стен здания. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

Проекция надземных конструктивных элементов здания (например, галерей) в контур не включается и отображается на чертеже (схеме) специальным условным знаком в соответствии с приложением к требованиям по оформлению технического плана.

Проекция подземных конструктивных элементов включается в контур и схематично отображается в разделах графической части технического плана (если проекция таких подземных конструктивных элементов выходит за пределы проекции наземных конструктивных элементов, подлежащих включению в контур здания).

В случае если здание является подземным, контур такого здания на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного здания, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных

элементов. Если здание не имеет конструктивных элементов, расположенных на поверхности земельного участка, контур здания определяется как проекция подземных конструктивных элементов на горизонтальную поверхность.

Проекция подземных конструктивных элементов здания отображается на чертеже (схеме) соответствующими специальными условными знаками в соответствии с приложением к требованиям по оформлению технического плана.

В случае если контур здания представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров (далее - обособленный контур) в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» приводится номер контура здания (в том числе обособленного контура) в соответствии с его обозначением на чертеже.

В указанном случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится информация об общем количестве обособленных контуров здания.

Каждый обособленный контур идентифицируется номером в виде простой дроби, в числителе которой указывается порядковый номер соответствующего обособленного контура, а в знаменателе - общее количество обособленных контуров (например,  $\frac{1}{5}$ ,  $\frac{3}{5}$ ). Для нумерации характерных точек контура здания применяется сквозная нумерация с использованием чисел, записываемых арабскими цифрами. Для характерных точек обособленных контуров здания применяется сквозная нумерация.

Список характерных точек контура здания раздела «Описание местоположения здания на земельном участке» должен завершаться обозначением начальной точки.

Если контур здания представляет совокупность обособленных контуров при заполнении раздела «Описание местоположения здания на земельном участке», сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура заполняются последовательно и отделяются друг от друга наименованием или обозначением контура (например, внешний контур, внутренний контур).

Если контур здания представляет собой две замкнутые линии, образуемые проекцией внешних и внутренних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли, в графе «2» раздела «Описание местоположения здания на земельном участке» сначала приводится список характерных точек внешнего контура здания, а затем – сведения о внутреннем контуре. Сведения о внешнем и внутреннем контурах заполняются последовательно.

В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН о здании, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики здания», содержащие новые значения соответствующих характеристик здания, подлежащие внесению в ГКН, за некоторым исключением.

В раздел «Характеристики здания» включаются следующие сведения:

1) кадастровый номер здания, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН об указанном здании, в том числе в связи с исправлением ошибки;

2) ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации), при отсутствии таких сведений указанная строка не заполняется;

3) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположено здание;

4) номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание;

5) присвоенный в установленном порядке адрес в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости.

Копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, помещается в состав Приложения.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания указывается в структурированном виде в соответствии с ФИАС описание местоположения здания с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), в том числе с учетом сведений, содержащихся в представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания.

В строке «Иное описание местоположения» указываются сведения об описании местоположения здания, в случае если оно не указано в

структурированном виде в соответствии с ФИАС.

Если здание расположено в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения здания в строке «Иное описание местоположения» дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения. В случае расположения здания на землях лесного фонда в указанной строке дополнительно указываются: наименование лесничества и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится лесной участок, в границах которого расположено здание (если такие номера имеются).

В случае если адрес, присвоенный зданию, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположено такое здание, а также в случаях размещения здания в составе иного объекта недвижимости (например, сооружения) в разделе «Заключение кадастрового инженера» отражается соответствующая информация;

6) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом);

7) наименование здания (если оно имеется), например, храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета и т.п.;

8) количество этажей здания (в том числе подземных). В случае если здание имеет различное количество этажей - указывается наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом (например, 14-18);

9) материал наружных стен здания (например, кирпич, бетон, прочий камень, деревянный, деревянно-каменный, металлический, прочий);

10) год ввода здания в эксплуатацию в соответствии с разрешением на ввод такого здания в эксплуатацию. При отсутствии указанного разрешения в соответствующей строке приводится год завершения строительства здания;

11) площадь здания (в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>).

*Раздел «Сведения о части (частях) здания»* заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания, контур которой может быть отображен на Чертеже, а также, если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания в пределах этажа (этажей), контур которой не может быть отображен на Чертеже (например, часть здания, представляющая собой этаж, отдельное помещение на этаже).

При заполнении технического плана обозначение образуемой части здания указывается в виде сочетания строчных букв русского алфавита

«чз» с числом, записанным арабскими цифрами (например, чз1).

В случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей здания, в «реквизите «2» раздела «Сведения о части (частях) здания» в виде связного текста приводится описание такой части здания (например, приводятся номера помещений на Плана этажа (части этажа)). При этом в графической части технического плана специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части здания).

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в разделе «Сведения о части (частях) здания» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (в том числе предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. В данном случае копии таких документов включаются в состав Приложения.

*Раздел «Характеристики помещения (помещений) в многоквартирном доме»* содержит последовательно сведения о характеристиках каждого помещения в многоквартирном доме и заполняется в отношении всех помещений в многоквартирном доме.

В раздел «Характеристики помещения (помещений) в многоквартирном доме» включаются следующие сведения:

1) кадастровый номер или ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации), при отсутствии таких сведений указанная строка не заполняется;

2) номер (обозначение) этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение;

3) присвоенный в установленном порядке адрес, а при его отсутствии – описание местоположения помещения, с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), номера многоквартирного дома). При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение и т.д.) и тип (вид) городского (город, поселок) либо сельского (село, деревня и т.д.) поселения.

При отсутствии у помещений в многоквартирном доме присвоенной

нумерации каждому помещению на этаже определяется не повторяющийся в пределах многоквартирного дома номер. Нумерация помещений на этаже (если в многоквартирном доме отсутствует нумерация) осуществляется по часовой стрелке, начиная от крайней левой лестницы, при размещении главного фасада многоквартирного дома на плане этажа параллельно нижнему краю листа;

4) назначение помещения (жилое или нежилое, дополнительно для нежилых помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, указываются слова «общее имущество в многоквартирном доме»);

5) вид жилого помещения (квартира);

6) площадь помещения (в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>).

В случае если государственный кадастровый учет квартиры в многоквартирном доме осуществлен в установленном Законом порядке, в строке «1» раздела «Характеристики помещений в многоквартирном доме» указывается кадастровый номер помещения, иные строки в указанном случае не заполняются.

*Раздел «Заключение кадастрового инженера»* оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения здания (ранее допущенные кадастровые ошибки), несоответствие площади здания, указанной в документах, и площади здания, определенной с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в иных случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

При подготовке технического плана в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в технический план также в случае, если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ.

## 6.2. Особенности содержания технического плана сооружения

**Технический план сооружения** представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в

государственный кадастр недвижимости (ГКН), и указаны сведения о сооружении, необходимые для постановки на учет такого сооружения, сведения о части или частях сооружения, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о сооружении, которому присвоен кадастровый номер.

Форма технического плана сооружения и условные обозначения, используемые при оформлении его графической части представлены в Приложении 2.

*К текстовой части* относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения сооружения на земельном участке;
- характеристики сооружения;
- сведения о части (частях) сооружения;
- заключение кадастрового инженера.

*К графической части* технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения сооружения (части сооружения) на земельном участке;
- чертеж контура сооружения (части сооружения);
- план этажа или части этажа сооружения, а в случае отсутствия у сооружения этажей – план сооружения или части сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием сооружения, изменением сведений о сооружении, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения сооружения на земельном участке;
- 5) характеристики сооружения;
- 6) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 7) схема геодезических построений (есть исключения);
- 8) схема;
- 9) чертеж;
- 10) приложение (при необходимости).

В случае если в результате кадастровых работ в связи с созданием и

(или) образованием сооружения, изменением сведений о сооружении одновременно выполнялись кадастровые работы по образованию части (частей) сооружения, в состав технического плана включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения сооружения на земельном участке;
- 5) характеристики сооружения;
- 6) сведения о части (частях) сооружения;
- 7) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 8) схема геодезических построений (есть исключения);
- 9) схема;
- 10) чертеж;
- 11) приложение (при необходимости).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с образованием и (или) изменением части (частей) сооружения, за исключением случая, если одновременно выполнялись кадастровые работы в связи с созданием сооружения либо образованием сооружения, либо изменением сведений о сооружении и образованием части (частей) сооружения, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) сведения о части (частях) сооружения;
- 5) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 6) схема геодезических построений (при необходимости, есть исключения);
- 7) схема;
- 8) чертеж;
- 9) приложение (при необходимости).

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного сооружения. При одновременном образовании нескольких сооружений в результате преобразования сооружения либо в случае образования сооружения и части (частей) сооружения технический план оформляется в виде одного документа.

В случае подготовки технического плана в отношении отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных), расположенных более чем в одном кадастровом округе (далее - линейное сооружение), такой технический план оформляется в виде одного документа, содержащего

сведения, как в отношении всего сооружения, так и в отношении каждой части сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе (далее - условная часть линейного сооружения).

Технический план составляется на основании сведений ГКН о сооружении, земельном участке, в границах которого расположено соответствующее сооружение, - кадастровой выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана соответствующей территории. Если сооружение расположено на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются кадастровые выписки обо всех земельных участках (кадастровые планы территории всех кадастровых кварталов), в границах которых расположено соответствующее сооружение.

Копии документов, содержащих сведения ГКН, в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ГКН, указываются в разделе «Исходные данные» технического плана.

Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения, разрешения на ввод в эксплуатацию сооружения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта сооружения. Копии указанных документов включаются в состав Приложения.

Если в соответствии с ранее действовавшим законодательством в области градостроительной деятельности разрешения на ввод в эксплуатацию линейного сооружения выдавались органами местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых расположено линейное сооружение, в состав Приложения включаются копии всех разрешений на ввод в эксплуатацию линейного сооружения.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовления или принятия указанных документов, сведения о сооружении указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В указанном случае Декларация является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения.

Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.

В случае подготовки технического плана на основе проектной

документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

В дополнении к рассмотренным выше общим требованиям текстовая часть технического плана сооружения имеет следующие особенности.

В разделе «Исходные данные» указывается кадастровый номер объекта недвижимости, в результате преобразования которого в соответствии с законодательством Российской Федерации было образовано сооружение.

В технический план включаются координаты характерных точек контура сооружения, то есть точек изменения описания контура сооружения на земельном участке.

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

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

2) разомкнутой линии, образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между условными начальной и конечной точками сооружения (в случае если сооружение является протяженным, например линия электропередачи, трубопровод и тому подобное). Местоположение таких точек (начальной и конечной) определяется кадастровым инженером.

При необходимости контур сооружения может быть отображен на чертеже и схеме комбинированным способом – в виде сочетания замкнутых и разомкнутых линий.

В случае если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью, в технический план включаются координата центра такой окружности и значение радиуса (например, в случае если сооружение является скважиной, резервуаром, колодцем и тому подобным).

В случае, когда сооружение расположено на столбах (сваях), контур сооружения образуется проекцией внешних границ (стен) сооружения. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

Проекция надземных конструктивных элементов сооружения (например, эстакад) включается в контур и отображается на чертеже и схеме специальными условными знаками в соответствии с приложением к требованиям по оформлению технического плана.

В случае если сооружение является подземным, контур такого сооружения на земельном участке определяется как совокупность

контуров конструктивных элементов такого подземного сооружения, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов.

Если сооружение не имеет конструктивных элементов, расположенных на поверхности земельного участка, контур сооружения определяется как проекция подземных конструктивных элементов на горизонтальную плоскость.

При этом проекция подземных конструктивных элементов на чертеже и схеме отображается схематично одним из предусмотренных требованиями способов специальными условными знаками.

В случае если контур сооружения представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров (обособленный контур), в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», а также в разделе «Описание местоположения сооружения на земельном участке» приводятся номер обособленного контура сооружения в соответствии с его обозначением на чертеже и номера характерных точек контура. В остальных случаях указанные графы не заполняются.

Если контур сооружения представляет собой совокупность обособленных контуров, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится информация об общем количестве обособленных контуров сооружения.

Каждый обособленный контур идентифицируется номером в виде простой дроби, в числителе которой указывается порядковый номер соответствующего обособленного контура, а в знаменателе - общее количество обособленных контуров (например,  $\frac{1}{5}$ ,  $\frac{3}{5}$ ). Для нумерации характерных точек контура сооружения применяется сквозная нумерация с использованием чисел, записанных арабскими цифрами.

В случае если контур сооружения представляет собой замкнутую линию, список характерных точек такого контура в разделе «Описание местоположения сооружения на земельном участке» должен завершаться обозначением начальной точки.

Если контур сооружения представляет собой окружность, в соответствующих графах раздела «Описание местоположения сооружения на земельном участке» указываются координаты точки, являющейся центром такой окружности, а также величина радиуса такой окружности с округлением до 0,01 м.

Если контур сооружения представляет собой совокупность обособленных контуров, при заполнении раздела «Описание местоположения сооружения на земельном участке» сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура указываются последовательно.

Если контур сооружения представляет собой две замкнутые линии, в разделе «Описание местоположения сооружения на земельном участке» сначала приводится список характерных точек внешнего контура сооружения, а затем - сведения о внутреннем контуре. Сведения о внешнем и внутреннем контурах заполняются последовательно.

В отношении линейного сооружения раздел «Описание местоположения сооружения на земельном участке» оформляется отдельно в отношении каждой условной части линейного сооружения. Количество разделов технического плана «Описание местоположения сооружения на земельном участке» должно соответствовать количеству условных частей линейного сооружения.

*В разделе «Заключение кадастрового инженера»* указываются сведения о количестве условных частей линейного сооружения, номерах кадастровых округов, в которых они расположены.

Координаты характерных точек контура условной части линейного сооружения определяются в системе координат, используемой для ведения ГКН на территории соответствующего кадастрового округа. При этом координаты характерной точки контура условной части линейного сооружения, расположенной на границе кадастровых округов, определяются в двух системах координат.

*Раздел «Характеристики сооружения»* заполняется в соответствии с документами, указанными в требованиях к оформлению технического плана.

В случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения раздел «Характеристики сооружения» оформляется как в отношении всего линейного сооружения, так и в отношении каждой условной части линейного сооружения. В разделе «Характеристики сооружения», оформленном в отношении условной части линейного сооружения, указываются сведения, описывающие исключительно условную часть линейного сооружения.

В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН об указанном сооружении, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики сооружения», содержащие новые значения соответствующих характеристик сооружения, подлежащие внесению в ГКН, за некоторым исключением.

Сведения о кадастровом номере сооружения указываются, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН об указанном сооружении, в том числе в связи с исправлением ошибки в сведениях ГКН о таком сооружении. При подготовке технического плана в отношении линейного

сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе, дополнительно указывается информация о номере кадастрового округа, в котором расположена соответствующая условная часть.

В разделе «Характеристики сооружения» также указывается ранее присвоенный государственный учетный номер (при наличии кадастрового, инвентарного или условного номера, если такой номер был присвоен уполномоченным органом в установленном законодательством порядке), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации). При отсутствии таких сведений указанная строка не заполняется.

В строке разделе «Характеристики сооружения» указываются сведения о назначении сооружения в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план (для линейного сооружения указываются сведения в отношении всего сооружения).

В случае если в документах отсутствуют сведения о назначении сооружения, назначение сооружения в техническом плане указывается с учетом следующих групп (подгрупп) видов назначений сооружений, которые применяются исключительно в целях оформления технического плана в указанном случае:

1) сооружения топливно-энергетического, металлургического, химического или нефтехимического производства, в том числе:

- 1.1. сооружения электроэнергетики;
- 1.2. сооружения топливной промышленности;
- 1.3. сооружения нефтеперерабатывающей промышленности;
- 1.4. сооружения нефтяных месторождений;
- 1.5. сооружения добывающей промышленности;
- 1.6. сооружения газохимического комплекса;
- 1.7. сооружения угольной и сланцевой добывающей промышленности;
- 1.8. сооружения черной металлургии;
- 1.9. сооружения горнорудных предприятий;
- 1.10. сооружения цветной металлургии;
- 1.11. сооружения для добычи цветных металлов;
- 1.12. сооружения для химических и нефтехимических производств;
- 1.13. сооружения химико-фармацевтического производства;
- 1.14. сооружения органического синтеза;

2) сооружения машиностроительного производства, в том числе:

- 2.1. сооружения авиастроения;
- 2.2. сооружения судостроительного производства;
- 2.3. сооружения судостроительной промышленности;

- 3) сооружения гидротехнические;
- 4) сооружения лесной промышленности;
- 5) сооружения мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленности;
- 6) сооружения сельскохозяйственного производства, в том числе:
  - 6.1. сооружения животноводства;
  - 6.2. сооружения ирригационных и мелиоративных систем;
  - 6.3. сооружения рыбозаводские;
- 7) сооружения транспорта и связи, в том числе:
  - 7.1. сооружения железнодорожного транспорта;
  - 7.2. сооружения линий метрополитена;
  - 7.3. сооружения водного транспорта;
  - 7.4. сооружения дорожного транспорта;
  - 7.5. сооружения городского электрического транспорта;
  - 7.6. сооружения воздушного транспорта;
  - 7.7. сооружения трубопроводного транспорта;
  - 7.8. сооружения связи;
- 8) сооружения строительной индустрии;
- 9) иные сооружения производственного назначения;
- 10) сооружения коммунального хозяйства, в том числе:
  - 10.1. сооружения водозаборные;
  - 10.2. сооружения очистные водоснабжения;
  - 10.3. сооружения канализации;
- 11) сооружения по охране окружающей среды и рациональному природопользованию, в том числе:
  - 11.1. сооружения противозерозионные гидротехнические и противоселевые;
  - 11.2. сооружения противооползневые;
  - 11.3. сооружение по охране атмосферного воздуха;
- 12) сооружения спортивно-оздоровительные;
- 13) сооружения культуры и отдыха;
- 14) сооружения исторические;
- 15) сооружения науки и образования;
- 16) сооружения обороны;
- 17) сооружения гражданской обороны (в том числе сооружения обеспечения защиты от чрезвычайных ситуаций).

Назначение сооружения указывается в соответствии с подгруппой видов назначения сооружений (например, «1.1. сооружение электроэнергетики», «7.8. сооружение связи»).

При отсутствии подгруппы вида назначения сооружения, соответствующей фактическому назначению такого сооружения,

сооружение может быть отнесено к группе видов назначения сооружений (например, «2) сооружение машиностроительного производства», «4) сооружение лесной промышленности»).

При отсутствии вида назначения сооружения, соответствующего фактическому назначению сооружения, в разделе «Характеристики сооружения» указывается «иное сооружение». При этом в скобках указывается фактическое назначение сооружения.

Сведения о наименовании сооружения указываются, в случае если оно имеется в документах, на основании которых сведения об этом сооружении указаны в техническом плане (для линейного сооружения указывается в отношении всего сооружения).

В разделе «Характеристики сооружения» указывается количество этажей сооружения (в том числе подземных), (для линейного сооружения указывается в отношении всего сооружения). В случае если сооружение имеет различное количество этажей - указывается интервал наименьшего и наибольшего значений этажей с (например, 4-8).

Сведения о годе ввода сооружения в эксплуатацию указываются в соответствии с разрешением на ввод такого сооружения в эксплуатацию (для линейного сооружения указывается в отношении всего сооружения). При отсутствии указанного разрешения приводится год завершения строительства сооружения.

Так же указываются одна или несколько открытых, общедоступных основных характеристик (тип и значение) сооружения, определяемых на основании документов:

- протяженность в метрах с округлением до 1 м;
- глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 м;
- площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>;
- объем в кубических метрах с округлением до 1 м<sup>3</sup>;
- высота в метрах с округлением до 1 м.

Раздел «Сведения о части (частях) сооружения» заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть сооружения, контур которой может быть описан по правилам определения контура сооружения и отображен на чертеже.

Сведения о каждой части сооружения в разделе «Сведения о части (частях) сооружения» отделяются строкой, предназначенной для включения сведений об обозначении части сооружения.

При заполнении технического плана обозначение образуемой части сооружения указывается в виде сочетания строчных букв русского

алфавита «чс» с числом, записанным арабскими цифрами (например, чс1).

В случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть сооружения в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей сооружения, в разделе «Сведения об образуемых частях сооружения» в виде связного текста приводится описание такой части сооружения (например, приводятся номера помещений на плане этажа (части этажа)).

Местоположение образуемой части сооружения отображается на Плане этажа (части этажа) либо, при отсутствии у сооружения этажей, на Плане сооружения (части сооружения). Соответствующий план с отображенной на нем границей образуемой части сооружения включается в графическую часть технического плана после Чертежа. При этом ссылка на соответствующий план приводится в разделе «Сведения о части (частях) сооружения».

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в разделе «Сведения о части (частях) сооружения» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (в том числе предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. Копии таких документов включаются в состав приложения.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста в случае выявления кадастровой ошибки и в иных случаях.

### 6.3. Особенности содержания технического плана объекта незавершенного строительства

**Технический план объекта незавершенного строительства** представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта незавершенного строительства, сведения о части или частях объекта незавершенного строительства либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения об объекте незавершенного строительства, которому присвоен кадастровый номер.

Форма технического плана объекта незавершенного строительства и условные обозначения, используемые при оформлении его графической части представлены в Приложении 3.

*К текстовой части технического плана* относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;

- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке;
- характеристики объекта незавершенного строительства;
- сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства;
- заключение кадастрового инженера.

*К графической части технического плана* относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения объекта незавершенного строительства (части объекта незавершенного строительства) на земельном участке (схема);
- чертеж контура объекта незавершенного строительства (части объекта незавершенного строительства) (чертеж);
- план этажа или части этажа здания либо сооружения, строительство которых не завершено, а при отсутствии этажей у здания или сооружения, строительство которых не завершено - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующей части объекта незавершенного строительства (далее соответственно - план этажа, план части этажа, план здания (сооружения), план части здания (сооружения)).

В состав технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием объекта незавершенного строительства, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке;
- 5) характеристики объекта незавершенного строительства;
- 6) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 7) схема геодезических построений (есть исключения);
- 8) схема;
- 9) чертеж;
- 10) приложение (при необходимости).

В случае если в результате кадастровых работ в связи с созданием и

(или) образованием объекта незавершенного строительства, изменением сведений об объекте незавершенного строительства одновременно выполнялись кадастровые работы по образованию части (частей) объекта незавершенного строительства, в состав технического плана включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке;
- 5) характеристики объекта незавершенного строительства;
- 6) сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства;
- 7) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 8) схема геодезических построений (есть исключения);
- 9) схема;
- 10) чертеж;
- 11) приложение (при необходимости).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с образованием и (или) изменением части (частей) объекта незавершенного строительства, за исключением случая, если одновременно выполнялись кадастровые работы в связи с созданием объекта незавершенного строительства либо образованием объекта незавершенного строительства, либо изменением сведений об объекте незавершенного строительства и образованию части (частей) объекта незавершенного строительства, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства;
- 5) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 6) схема геодезических построений (при необходимости, есть исключения);
- 7) схема;
- 8) чертеж;
- 9) приложение (при необходимости).

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта незавершенного строительства. При одновременном образовании нескольких объектов незавершенного строительства в результате преобразования объекта незавершенного строительства либо в случае образования объекта незавершенного строительства и части (частей) объекта незавершенного строительства

технический план оформляется в виде одного документа. В указанном случае количество реквизитов, содержащих сведения об образуемых объектах незавершенного строительства должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости.

Технический план составляется на основании сведений ГКН об объекте незавершенного строительства, земельном участке, в границах которого расположен соответствующий объект незавершенного строительства, кадастровой выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана соответствующей территории. Если объект незавершенного строительства расположен на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются кадастровые выписки обо всех земельных участках (кадастровые планы территории всех кадастровых кварталов), в границах которых расположен соответствующий объект незавершенного строительства.

Копии документов, содержащих сведения ГКН, в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ГКН, указываются в разделе «Исходные данные» технического плана.

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта незавершенного строительства на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации объекта незавершенного строительства или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта объекта незавершенного строительства. Копии указанных документов включаются в состав приложения.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовления или принятия указанных документов, сведения об объекте незавершенного строительства указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В указанном случае является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения.

Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения.

В случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

В дополнении к рассмотренным выше общим требованиям текстовая

часть технического плана объекта незавершенного строительства имеет следующие особенности.

В разделе «Исходные данные» указывается кадастровый номер объекта недвижимости, в результате преобразования которого в соответствии с законодательством Российской Федерации был образован объект незавершенного строительства.

В технический план включаются координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства.

Сведения о контуре объекта незавершенного строительства указываются в разделе «Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке» технического плана в соответствии с требованиями к оформлению технического плана здания или технического плана сооружения.

В случае когда объект незавершенного строительства расположен на столбах (сваях), контур объекта незавершенного строительства образуется проекцией внешних границ (стен) такого объекта. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

В случае если объект незавершенного строительства представляет собой подземное сооружение или здание, строительство которого не завершено, контур такого объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов подземного сооружения или здания, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов (если проекция таких подземных конструктивных элементов выходит за пределы проекции наземных конструктивных элементов, подлежащих включению в контур здания (сооружения)). Проекция подземных конструктивных элементов схематично отображается в разделах графической части технического плана. Если на момент проведения кадастровых работ отсутствуют конструктивные элементы, расположенные на поверхности земельного участка, контур такого объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность проекций подземных конструктивных элементов на горизонтальную плоскость.

Проекция надземных и подземных конструктивных элементов объекта незавершенного строительства, представляющего собой здание или сооружение, строительство которого не завершено, отображается на чертеже (схеме) соответствующими специальными условными знаками.

В случае если контур объекта незавершенного строительства представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров (далее - обособленный контур), в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», а также в разделе «Описание местоположения

объекта незавершенного строительства на земельном участке» приводятся номер обособленного контура объекта незавершенного строительства в соответствии с его обозначением на Чертеже и номера характерных точек контура.

В остальных случаях указанные графы не заполняются.

Если контур объекта незавершенного строительства представляет собой совокупность обособленных контуров, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится информация об общем количестве обособленных контуров объекта незавершенного строительства.

Каждый обособленный контур идентифицируется номером в виде простой дроби, в числителе которой указывается порядковый номер соответствующего обособленного контура, а в знаменателе - общее количество обособленных контуров (например,  $\frac{1}{5}$ ,  $\frac{3}{5}$ ). Для нумерации характерных точек контура объекта незавершенного строительства применяется сквозная нумерация с использованием чисел, записанных арабскими цифрами.

В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются номера характерных точек контура, метод определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства, который применялся при осуществлении кадастровых работ:

В случае если координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства определялись несколькими методами, вносятся наименования всех примененных методов определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства с указанием номеров соответствующих характерных точек контура.

Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства (части объекта незавершенного строительства;  $Mt$ ), указываются в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В случаях применения при осуществлении кадастровых работ для определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства, части объекта незавершенного строительства метода спутниковых геодезических измерений с использованием программного обеспечения в графе «3» реквизита «2», графе «4» реквизита «3» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» может быть указано только значение средней квадратической погрешности.

В случае если контур объекта незавершенного строительства представляет собой замкнутую линию, список характерных точек такого контура в разделе «Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке» должен завершаться обозначением начальной точки.

Если контур объекта незавершенного строительства представляет собой окружность, в разделе «Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке» указываются координаты точки, являющейся центром такой окружности, а также величина радиуса такой окружности с округлением до 0,01 метра.

Если контур объекта незавершенного строительства представляет собой совокупность обособленных контуров, при заполнении таблицы раздела «Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке» сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура указываются последовательно.

Если контур объекта незавершенного строительства представляет собой две замкнутые линии, то сначала приводится список характерных точек внешнего контура объекта незавершенного строительства, а затем – сведения о внутреннем контуре. Сведения о внешнем и внутреннем контурах заполняются последовательно.

В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН об указанном объекте незавершенного строительства, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики объекта незавершенного строительства», содержащие новые значения соответствующих характеристик объекта незавершенного строительства, подлежащие внесению в ГКН, за некоторым исключением.

Сведения о кадастровом номере объекта незавершенного строительства указываются, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН об указанном объекте незавершенного строительства, в том числе в связи с исправлением ошибки в сведениях ГКН о таком объекте незавершенного строительства.

Ранее присвоенный государственный учетный номер указывается при наличии кадастрового, инвентарного или условного номера, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом, а также дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации).

В разделе «Характеристики объекта незавершенного строительства» указывается кадастровый номер земельного участка

(земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства, так же указываются сведения о номере кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства. Если объект незавершенного строительства расположен на нескольких земельных участках и при этом сведения о некоторых земельных участках отсутствуют в ГКН, то в разделе «Характеристики объекта незавершенного строительства» указываются через запятую кадастровые номера земельных участков и номера кадастровых кварталов, в границах которых расположен объект незавершенного строительства.

Сведения об адресе объекта незавершенного строительства указываются в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости.

Копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, помещается в состав приложения.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта незавершенного строительства указывается в структурированном виде в соответствии с ФИАС описание местоположения объекта незавершенного строительства с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), в том числе с учетом сведений, содержащихся в представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации объекта незавершенного строительства или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта объекта незавершенного строительства.

В строке «Иное описание местоположения» указываются сведения об описании местоположения объекта незавершенного строительства, в случае если оно не указано в структурированном виде в соответствии с ФИАС.

Если объект незавершенного строительства расположен в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения объекта незавершенного строительства в строке «Иное описание местоположения» дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения, в случае если оно не указано в структурированном виде в соответствии с ФИАС. В случае расположения объекта незавершенного строительства на землях лесного фонда в указанной строке дополнительно указываются: наименование лесничества

и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится лесной участок, в границах которого расположен объект незавершенного строительства (если такие номера имеются).

В случае если адрес, присвоенный объекту незавершенного строительства, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположен такой объект незавершенного строительства, в разделе «Заключение кадастрового инженера» отражается соответствующая информация.

В разделе «Характеристики объекта незавершенного строительства» указываются сведения о проектируемом назначении объекта незавершенного строительства, являющегося сооружением, строительство которого не завершено, в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план.

В случае если в документах отсутствуют сведения о проектируемом назначении такого объекта незавершенного строительства, его назначение в техническом плане указывается с учетом следующих групп (подгрупп) видов назначений сооружений, которые применяются исключительно в целях оформления технического плана в указанном случае:

1) сооружения топливно-энергетического, металлургического, химического или нефтехимического производства, в том числе:

- 1.1. сооружения электроэнергетики;
- 1.2. сооружения топливной промышленности;
- 1.3. сооружения нефтеперерабатывающей промышленности;
- 1.4. сооружения нефтяных месторождений;
- 1.5. сооружения добывающей промышленности;
- 1.6. сооружения газохимического комплекса;
- 1.7. сооружения угольной и сланцевой добывающей промышленности;
- 1.8. сооружения черной металлургии;
- 1.9. сооружения горнорудных предприятий;
- 1.10. сооружения цветной металлургии;
- 1.11. сооружения для добычи цветных металлов;
- 1.12. сооружения для химических и нефтехимических производств;
- 1.13. сооружения химико-фармацевтического производства;
- 1.14. сооружения органического синтеза;

2) сооружения машиностроительного производства, в том числе:

- 2.1. сооружения авиастроения;
- 2.2. сооружения судостроительного производства;
- 2.3. сооружения судостроительной промышленности;

3) сооружения гидротехнические;

- 4) сооружения лесной промышленности;
- 5) сооружения мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленности;
- 6) сооружения сельскохозяйственного производства, в том числе:
  - 6.1. сооружения животноводства;
  - 6.2. сооружения ирригационных и мелиоративных систем;
  - 6.3. сооружения рыбозаводские;
- 7) сооружения транспорта и связи, в том числе:
  - 7.1. сооружения железнодорожного транспорта;
  - 7.2. сооружения линий метрополитена;
  - 7.3. сооружения водного транспорта;
  - 7.4. сооружения дорожного транспорта;
  - 7.5. сооружения городского электрического транспорта;
  - 7.6. сооружения воздушного транспорта;
  - 7.7. сооружения трубопроводного транспорта;
  - 7.8. сооружения связи;
- 8) сооружения строительной индустрии;
- 9) иные сооружения производственного назначения;
- 10) сооружения коммунального хозяйства, в том числе:
  - 10.1. сооружения водозаборные;
  - 10.2. сооружения очистные водоснабжения;
  - 10.3. сооружения канализации;
- 11) сооружения по охране окружающей среды и рациональному природопользованию, в том числе:
  - 11.1. сооружения противоэрозионные гидротехнические и противоселевые;
  - 11.2. сооружения противооползневые;
  - 11.3. сооружения по охране атмосферного воздуха;
- 12) сооружения спортивно-оздоровительные;
- 13) сооружения культуры и отдыха;
- 14) сооружения исторические;
- 15) сооружения науки и образования;
- 16) сооружения обороны;
- 17) сооружения гражданской обороны (в том числе сооружения обеспечения защиты от чрезвычайных ситуаций).

Назначение объекта незавершенного строительства, являющегося сооружением, строительство которого не завершено, указывается в соответствии с подгруппой видов назначения сооружений (например, «1.1. сооружение электроэнергетики», «7.8. сооружение связи»).

При отсутствии подгруппы вида назначения сооружения, соответствующей фактическому назначению такого сооружения,

назначение сооружения может быть указано в соответствии с группой видов назначения сооружений (например, «2) сооружение машиностроительного производства», «4) сооружение лесной промышленности»).

При отсутствии вида назначения сооружения, соответствующего фактическому назначению сооружения, в строке «5» раздела «Характеристики объекта незавершенного строительства» указывается «иное сооружение». При этом в скобках указывается фактическое назначение сооружения.

В разделе «Характеристики объекта незавершенного строительства» указываются одна или несколько открытых, общедоступных основных характеристик (тип и значение) объекта незавершенного строительства, определяемых на основании документов:

- протяженность в метрах с округлением до 1 м;
- глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 м;
- площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>;
- объем в кубических метрах с округлением до 1 м<sup>3</sup>;
- высота в метрах с округлением до 1 м.

В разделе «Характеристики объекта незавершенного строительства» указываются сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства с учетом сведений, содержащихся в документах.

При отсутствии в документах, на основании которых подготавливался технический план, сведений о степени готовности объекта незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства определяется кадастровым инженером по одному из следующих правил:

1. В соответствии со сметой на строительство по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{100 \cdot \text{Объем выполненных работ}}{\text{Стоимость строительства}}, \quad (3)$$

где *Степень* – степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

*Объем выполненных работ* – стоимость фактически выполненных работ (руб.);

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

2. В соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i \cdot C_i}{100}, \quad (4)$$

где *Степень* – степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

*i* – номер конструктивного элемента по порядку;

*n* – общее количество конструктивных элементов в объекте;

*Вес<sub>i</sub>* – значение удельного веса *i*-ого конструктивного элемента в объекте

*C<sub>i</sub>* – доля построенной части *i*-ого конструктивного элемента (%).

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

*Раздел «Сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства»* заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть объекта незавершенного строительства, контур которой может быть отображен на чертеже (например, часть объекта незавершенного строительства, представляющая собой отдельную блок-секцию здания и т.п.).

Сведения о каждой части объекта незавершенного строительства в разделе «Сведениях о части (частях) объекта незавершенного строительства» указываются последовательно, отделяются обозначением части объекта незавершенного строительства.

При заполнении технического плана обозначение образуемой части объекта незавершенного строительства указывается в виде сочетания строчных букв русского алфавита «чн» с числом, записанным арабскими цифрами (например, чн1).

В случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть объекта незавершенного строительства в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей объекта незавершенного строительства, в реквизите «2» раздела «Сведениях о части (частях) объекта незавершенного строительства» в виде связного текста приводится описание такой части объекта незавершенного строительства.

Местоположение части объекта незавершенного строительства отображается на плане этажа (этажей) объекта незавершенного строительства, плане части этажа (этажей) объекта незавершенного строительства либо, при отсутствии у объекта незавершенного строительства этажности, на плане объекта незавершенного строительства (части объекта незавершенного строительства). Соответствующий план с отображенной на нем границей части объекта незавершенного строительства включается в графическую часть технического плана. При этом ссылка на соответствующий план приводится в реквизите «2» раздела «Сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства».

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в разделе «Сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (в том числе, предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. Копии таких документов включаются в состав приложения.

*Раздел «Заключение кадастрового инженера»* оформляется кадастровым инженером в виде связного текста в случае выявления ошибок, допущенных при установлении местоположения объекта незавершенного строительства (ранее допущенные кадастровые ошибки), а также в иных случаях.

#### 6.4. Особенности содержания технического плана помещения

**Технический план помещения** представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о помещении, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет такого помещения, сведения о части или частях помещения либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о помещении, которому присвоен кадастровый номер.

Форма технического плана помещения и условные обозначения, используемые при оформлении его графической части представлены в Приложении 4.

Технический план составляется в отношении:

- помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких изолированных (обособленных) и смежных помещений (например, часть жилого дома, состоящая из расположенных в ней комнат и помещений вспомогательного

использования), которые в том числе могут располагаться на нескольких этажах здания либо сооружения один над другим и должны иметь доступ друг к другу без использования помещений общего пользования в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с Законом изолировано и обособленно от других помещений в здании или сооружении;

- части помещения.

*К текстовой части* относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- характеристика помещения;
- сведения о части (частях) помещения;
- заключение кадастрового инженера.

*Графическая часть* технического плана представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения (далее соответственно - план этажа, план части этажа), а при отсутствии этажей у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения (далее соответственно - план здания (сооружения), план части здания (сооружения)).

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

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) план этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - план здания (сооружения) либо план части здания (сооружения).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по изменению сведений о помещении, созданию и (или) образованию помещения, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) характеристики помещения;
- 4) план этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей – план здания (сооружения).

В случае если в результате кадастровых работ по изменению сведений о характеристиках, образованию и (или) созданию помещения одновременно выполнялись кадастровые работы по образованию части (частей) помещения, в состав технического плана включаются следующие

разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) характеристики помещения;
- 4) сведения о части (частях) помещения;
- 5) план этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - план здания (сооружения) либо план части здания (сооружения).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию части (частей) помещения, за исключением случая, если одновременно выполнялись кадастровые работы по изменению сведений о характеристиках, созданию и (или) образованию помещения и части (частей) помещения, включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о (части) частях помещения;
- 4) план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - план части здания (сооружения).

Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в технический план, в случае если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ, а также в иных случаях, если, по мнению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.

При необходимости включения в технический план дополнительных документов соответствующие документы включаются в качестве приложений к техническому плану (далее - Приложение).

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного помещения. При одновременном образовании помещений в результате преобразования помещения (помещений) либо в случае образования помещения и (или) образования (изменения) части (частей) помещения технический план оформляется в виде одного документа.

Технический план составляется на основе сведений ГКН об определенном здании (сооружении), в котором расположено помещение, в виде кадастровой выписки о соответствующем здании (сооружении) либо об определенном помещении (помещениях) в здании (сооружении) в виде кадастрового паспорта (кадастровых паспортов) соответствующего (соответствующих) помещения (помещений).

Копии документов, содержащие сведения ГКН, в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ГКН, указываются в разделе «Исходные данные» технического плана.

Сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение. Копии указанных документов включаются в состав Приложения.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о помещении указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В указанном случае декларация является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения.

Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения.

В случае подготовки технического плана на основе проектной документации здания (сооружения) в состав приложения включаются копии тех листов проектной документации здания (сооружения), которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

В дополнении к рассмотренным выше общим требованиям текстовая часть технического плана помещения имеет следующие особенности.

Разделы «Общие сведения о кадастровых работах», «Исходные данные» заполняются аналогично рассмотренным выше.

Сведения о кадастровых номерах объекта (объектов) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение, указываются так же в разделе «Исходные данные».

*Раздел «Характеристики помещения»* заполняется в соответствии с документами на помещение.

В раздел «Характеристики помещения» включаются следующие сведения:

1) кадастровый номер помещения, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН указанного помещения, в том числе в связи с исправлением ошибки;

2) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации), при отсутствии таких сведений - указанная строка не заполняется;

3) кадастровый номер (а при его отсутствии - ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен органом, уполномоченным на присвоение такого номера, в установленном законодательством порядке) здания или сооружения, в котором расположено помещение. При отсутствии присвоенного кадастрового или иного номера указывается присвоенный в установленном порядке адрес в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, или содержащийся в представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания или сооружения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения. При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания или сооружения указывается в структурированном виде в соответствии с ФИАС описание местоположения здания или сооружения с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), при наличии, номера здания или сооружения;

4) номер кадастрового квартала, в котором находится помещение (здание, сооружение, в котором расположено помещение);

5) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;

6) номер (обозначение) этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение;

7) присвоенный в установленном порядке адрес, а при его отсутствии - описание местоположения помещения в структурированном виде с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования (в том числе вид муниципального образования), населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.) - при наличии, номер здания (сооружения).

При отсутствии у помещений в здании или сооружении присвоенной

нумерации каждому помещению на этаже определяется не повторяющийся в пределах здания (сооружения) номер. Нумерация помещений на этаже (если в здании (сооружении) отсутствует нумерация) осуществляется по часовой стрелке, начиная от крайней левой лестницы, при размещении главного фасада здания (сооружения) на глане этажа параллельно нижнему краю листа;

8) назначение помещения (жилое или нежилое, дополнительно для нежилых помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, указываются слова «общее имущество в многоквартирном доме»);

9) вид жилого помещения (комната, квартира) - в отношении жилого помещения, расположенного в жилом (в том числе многоквартирном) доме;

10) площадь помещения (в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>).

*Раздел «Сведения о части (частях) помещения»* заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения.

В разделе «Сведения о части (частях) помещения» указываются следующие сведения:

- 1) учетный номер или обозначение части;
- 2) площадь части помещения (в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>);
- 3) описание местоположения части помещения;
- 4) характеристика части помещения.

Обозначение образуемой части помещения указывается в виде сочетания строчных букв русского алфавита «чп» с числом, записанным арабскими цифрами (например, чп 1).

В случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей здания, в разделе «Сведения о части (частях) помещения» в виде связного текста приводится описание такой части помещения (например, приводятся обозначения (номера) на плане этажа помещений, входящих в состав такой части помещения, - 3-й этаж, помещения 1, 2, 3). При этом в графической части технического плана специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части помещения).

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в разделе «Сведения о части (частях)

помещения» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (в том числе предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. В указанном случае копии таких документов включаются в состав Приложения.

*Раздел «Заключение кадастрового инженера»* оформляется кадастровым инженером в виде связного текста в случае обнаружения кадастровых ошибок или в иных случаях.

Особенности оформления графической части технического плана помещения следующие.

Графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажного плана, являющегося частью проектной документации, графической части технического паспорта здания (или сооружения). При отсутствии указанных документов в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений от руки чернилами или пастой синего цвета изготавливается внemasштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления плана этажа либо плана здания (сооружения). Указанный чертеж (копия чертежа) включается в состав приложения.

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

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

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

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

Графическая часть технического плана помещения оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4, а в случае, когда местоположение помещения не может быть отображено на листе указанного формата,

графическая часть технического плана может оформляться на листах больших форматов и (или) в масштабе 1:200. Оформление плана этажа (части этажа) здания (сооружения) производится с точностью до  $\pm 0,5$  мм с применением средств компьютерной графики.

План этажа либо план здания (сооружения) размещается симметрично краям листа. Сторона главного фасада в плане должна располагаться внизу, параллельно нижнему краю листа. В случае если невозможно определить главный фасад, внизу, параллельно нижнему краю листа, располагается южная сторона здания. При этом в левом верхнем углу листа указывается направление сторон света, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» делается соответствующая запись.

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

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

- стены и перегородки;
- окна и двери;
- лестницы, балконы;
- внутренние выступы стен.

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

Оформление плана этажа либо плана здания (сооружения) осуществляется путем последовательного нанесения на него фасадной линии здания (сооружения), боковых линий здания (сооружения), капитальных стен, перегородок, проемов и лестниц.

По центру плана этажа, сверху на листе, указывается обозначение этажа (например, цокольный этаж, 1-й этаж и т.п.).

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

Все цифры на плане этажа либо плане здания (сооружения) отображаются параллельно нижнему краю листа или его правой стороне и располагаются перпендикулярно линиям измерения.

План части этажа, а при отсутствии этажей у здания (сооружения) – план части здания (сооружения) оформляются, в случае если помещение

расположено в пределах изолированной части этажа здания (сооружения) либо части здания (сооружения) (подъезд здания, отдельная блок-секция и т.п.).

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

На плане этажа или плане части этажа здания (или сооружения), а при отсутствии этажей у здания (сооружения) – на плане здания (сооружения) либо плане части здания (сооружения) отображаются:

1) местоположение помещения - границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен помещения (иногда дополнительно местоположение части помещения), и его номер на этаже;

2) предусмотренные требованиями по оформлению технического плана помещения обозначения и надписи.

## 6.5. Особенности содержания акта обследования

Выше мы рассмотрели особенности содержания и подготовки документов для государственного кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

Последним вопросом в данном учебном пособии будут особенности содержания документа, изготавливаемого кадастровым инженером для снятия объекта недвижимости с государственного кадастрового учета. Для этих целей законом предусмотрен акт обследования, требования к подготовке которого изложены в *Приказе Минэкономразвития России от 13.12.2010 г. №627 (ред. от 25.10.2013 г.) «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке»*.

**Акт обследования** (далее - Акт) представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в котором оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено. Форма акта обследования приведена в приложении 5.

Акт подготавливается на основании сведений, полученных в

результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений государственного кадастра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости. Указанные документы включаются в состав приложения к Акту.

Все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся в Акте на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

В состав Акта включаются следующие сведения: об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы, о заказчике кадастровых работ, о кадастровом инженере и дате подготовки Акта, о документах, использованных при подготовке Акта.

*В строке «Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы»* указываются сведения о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере.

*В строке «Сведения о заказчике кадастровых работ»* приводятся сведения о заказчике кадастровых работ:

- в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии отчества), страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии);
- в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица - полное наименование. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации).

*В строке «Сведения о кадастровом инженеру и дате подготовки Акта обследования»* приводятся следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество кадастрового инженера;
- 2) номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- 3) контактный телефон кадастрового инженера;
- 4) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 5) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица;
- 6) дата подготовки окончательной редакции Акта кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) в формате число, месяц, год.

*В строку «Перечень документов, использованных при подготовке Акта обследования»* вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, включенных в состав приложения.

*В строке «Заключение кадастрового инженера»* в виде связного текста приводится заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости.

Акт подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем и обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой Акт.

Документы, использованные при подготовке Акта, включаются в состав Приложения в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего Акт.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать монохромный режим с разрешением 300 dpi.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке Акта, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет форматы XML-документов и XML-схем, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением.

Информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте.

Акт, если это предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе. В указанном случае Акт должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера, подготовившего такой Акт. Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляется на обороте последнего листа Акта.

### Контрольные вопросы

1. Какие документы являются результатом кадастровых работ?
2. Что такое технический план? Перечислите его виды.
3. Из каких разделов состоит технический план?
4. Какие общие требования к формированию текстовой и графической частей технических планов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и помещений?
5. В чем состоят особенности содержания технического плана здания?
6. В чем состоят особенности содержания технического плана сооружения?
7. В чем состоят особенности содержания технического плана объекта незавершенного строительства?
8. В чем состоят особенности содержания технического плана помещения?
9. Что такое акт обследования, что в нем отражается?

## 7. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 7.1. Основные положения государственного кадастрового учета

**Государственный кадастр недвижимости** является систематизированным сводом *определенных Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее ФЗ о ГКН)* сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также следующих сведений:

- о прохождении Государственной границы Российской Федерации;
- о границах между субъектами Российской Федерации;
- о границах муниципальных образований;
- о границах населенных пунктов;
- об особых экономических зонах, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации";
- о территориальных зонах;
- о зонах с особыми условиями использования территорий;
- о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
- иных предусмотренных Федеральным законом о государственном кадастре недвижимости сведений.

Государственный кадастр недвижимости является *федеральным государственным информационным ресурсом*.

**Государственным кадастровым учетом** недвижимого имущества (далее – кадастровый учет, ГКУ) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных вышеназванным Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В соответствии с ФЗ о ГКН осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией

Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года N2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации", в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета). На сегодняшний день таким органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Полномочия федерального органа исполнительной власти в области кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости могут передаваться для осуществления органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации (в Пензенской области таким органом является Правительство Пензенской области).

В случае такой передачи полномочий органом кадастрового учета является орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Полномочия органа кадастрового учета, за некоторым исключением, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В настоящее время таким учреждением является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра». Целью деятельности ФГБУ «ФКП Росреестра», в соответствии с Уставом, утвержденным приказом Росреестра от 01.09.2011 №П/331, является обеспечение реализации полномочий Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Функции ФГБУ «ФКП Росреестра» в отношении ОКС представлены на рис. 7.1.

Рассмотрим структуру кадастра недвижимости:

- 1) реестра объектов недвижимости;
- 2) кадастровых дел;
- 3) кадастровых карт.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется с использованием автоматизированной информационной системы ГКН (АИС ГКН).

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости определен *Приказом Министерства экономического развития от 04.02.2010 г. №42 (в редакции от 31.03.2015 г.) «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» (далее - Порядок)*. Порядок устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила

внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.



Рис. 7.1. Функции ФГБУ «ФКП Росреестра» в отношении ОКС

При внесении кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета выполняются следующие *кадастровые процедуры, касающиеся всех объектов недвижимости*:

- 1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
- 3) учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет (снятие с учета) части объекта недвижимости, учет адреса правообладателя объекта недвижимости, учет в связи с исправлением кадастровой ошибки);
- 4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;
- 5) внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных органов в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН;
- 6) исправление технических ошибок в кадастровых сведениях;
- 7) аннулирование и исключение из ГКН сведений об объекте недвижимости (в том числе о частях объекта недвижимости), носящих

временный характер;

8) изменение сведений ГКН о земельном участке при исправлении кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка.

**Запись об объекте недвижимости** (здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении) в Реестре имеет следующую структуру:

1) *общие сведения об объекте недвижимости (ОН)* (табл. 7.1);

Т а б л и ц а 7.1

Общие сведения об объектах недвижимости

<b>Вид ОН</b>	<b>Состав общих сведений об объекте недвижимости</b>
1	2
<b>Здание</b>	1) вид объекта недвижимости (здание); 2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН; 3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке; 4) кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее здание; 5) кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего здания; 6) кадастровые номера помещений, расположенных в здании; 7) кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание (если здание расположено на нескольких земельных участках – кадастровые номера всех таких земельных участков), а также номер кадастрового квартала, в котором находится здание; 8) назначение здания (нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом) и наименование здания (указывается наименование здания при его наличии, например храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета); 9) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 м <sup>2</sup> ; 10) количество этажей, в том числе подземных этажей при наличии этажности; 11) материал наружных стен;

Продолжение табл. 7.1

1	2
	<p>12) год ввода в эксплуатацию здания после завершения его строительства или год завершения данного строительства;</p> <p>13) сведения о включении здания в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведения об отнесении здания к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– реквизиты соответствующих решений органов охраны объектов культурного наследия;</li> <li>– регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – в отношении здания, являющегося объектом культурного наследия;</li> <li>– регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта – в отношении здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия.</li> </ul> <p>В случае поступления решения об отказе включить здание, являющееся выявленным объектом культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении здания к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «архивные»</p>
<b><i>Сооружение</i></b>	<p>1) вид объекта недвижимости (сооружение);</p> <p>2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;</p> <p>3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;</p>

Продолжение табл. 7.1

1	2
	<p>4) кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано сооружение;</p> <p>5) кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего сооружения;</p> <p>6) кадастровые номера помещений, расположенных в сооружении;</p> <p>7) кадастровый номер земельного участка, на котором расположено сооружение (если сооружение расположено на нескольких земельных участках – кадастровые номера всех таких земельных участков), а также номер кадастрового квартала(ов), в котором находится сооружение;</p> <p>8) назначение сооружения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наименование сооружения (указывается наименование сооружения при его наличии, например газопровод «Южный поток»);</li> <li>– тип и значение основной характеристики сооружения;</li> <li>– протяженность в метрах с округлением до 1 м;</li> <li>– глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 м;</li> <li>– площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>;</li> <li>– объем в кубических метрах с округлением до 1 м<sup>3</sup>;</li> <li>– высота в метрах с округлением до 0,1 м;</li> </ul> <p>9) количество этажей, в том числе подземных этажей при наличии этажности;</p> <p>10) год ввода в эксплуатацию сооружения после завершения его строительства или год завершения данного строительства;</p> <p>11) сведения о включении сооружения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведения об отнесении сооружения к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр:</p>

Продолжение табл. 7.1.

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– реквизиты соответствующих решений органов охраны объектов культурного наследия;</li> <li>– регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - в отношении сооружения, являющегося объектом культурного наследия;</li> <li>– регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта - в отношении сооружения, являющегося выявленным объектом культурного наследия.</li> </ul> <p>В случае если поступило решение об отказе включить сооружение, являющееся выявленным объектом культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении сооружения к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «архивные»</p>
<p><b>Объект незавершенного строительства</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) вид объекта недвижимости (объект незавершенного строительства);</li> <li>2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;</li> <li>3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;</li> <li>4) кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) был образован объект незавершенного строительства;</li> <li>5) номер кадастрового квартала, в котором находится объект незавершенного строительства;</li> <li>6) кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства. Если объект незавершенного строительства расположен на нескольких земельных участках, - кадастровые номера всех таких земельных участков;</li> </ol>

Продолжение табл. 7.1

1	2
	<p>7) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;</p> <p>8) тип и проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства, являющегося сооружением, строительство которого не завершено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– протяженность в метрах с округлением до 1 м;</li> <li>– глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 м;</li> <li>– площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>;</li> <li>– объем в кубических метрах с округлением до 1 м<sup>3</sup>;</li> <li>– высота в метрах с округлением до 0,1 м;</li> </ul> <p>9) проектируемое назначение объекта незавершенного строительства.</p>
<b>Помещение</b>	<p>1) вид объекта недвижимости (помещение);</p> <p>2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его внесения в ГКН;</p> <p>3) назначение помещения (жилое или нежилое) и вид жилого помещения (комната, квартира) - в отношении жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме;</p> <p>4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;</p> <p>5) кадастровый номер (номера) помещения (помещений), в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее помещение;</p> <p>6) кадастровые номера помещений, образуемых из существующего помещения;</p> <p>7) кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение;</p> <p>8) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;</p> <p>9) номер кадастрового квартала, в котором находится здание, сооружение, в котором расположено помещение;</p> <p>10) площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>;</p>

## Окончание табл. 7.1

1	2
	<p>11) сведения о включении помещения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведения об отнесении помещения к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– реквизиты соответствующих решений органов охраны объектов культурного наследия;</li> <li>– регистрационный номер, вид и наименование этого объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - в отношении помещения, являющегося объектом культурного наследия;</li> <li>– регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование этого объекта - в отношении помещения, являющегося выявленным объектом культурного наследия.</li> </ul> <p>В случае если поступило решение об отказе включить помещение, являющееся выявленным объектом культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведениям об отнесении помещения к выявленным объектам культурного наследия присваивается статус «архивные»</p>

2) сведения о местоположении объекта недвижимости в следующем объеме (табл. 7.2).

Т а б л и ц а 7.2

## Сведения о местоположении объекта недвижимости

Вид ОН	Состав сведений о местоположении ОН
1	2
<b>Здание</b>	<p>сведения о местоположении границы земельного участка, на котором расположено здание:</p> <p>а) список координат (обозначения характерных точек</p>

Продолжение табл. 7.2

1	2
	<p>границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения, система координат);</p> <p>б) дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов);</p> <p>в) обозначение характерных точек контура здания;</p> <p>г) координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения</p>
<p><b>Сооружение</b></p>	<p><i>сведения о местоположении границы земельного участка, на котором расположено сооружение:</i></p> <p>а) список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения, система координат);</p> <p>б) дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов);</p> <p>в) обозначение характерных точек контура сооружения;</p> <p>г) координаты характерных точек контура сооружения в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения</p>
<p><b>Объект незавершенного строительства</b></p>	<p><i>сведения о местоположении границы земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства:</i></p> <p>а) список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения, система координат);</p>

## Окончание табл. 7.2

1	2
	<p>б) дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов);</p> <p>в) обозначение характерных точек контура объекта незавершенного строительства;</p> <p>г) координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения</p>
<b>Помещение</b>	<p><i>сведения о местоположении границы земельного участка, на котором расположено помещение:</i></p> <p>а) список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат);</p> <p>б) дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов);</p> <p>в) обозначение характерных точек контура здания;</p> <p>г) координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения;</p>
	<p><i>сведения о местоположении помещения в пределах здания или сооружения:</i></p> <p>а) номер этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение (при наличии этажности у здания или сооружения);</p> <p>б) описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части здания или сооружения</p>

3) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости и

обладателем иных вещных прав на объект недвижимости. Адрес объекта недвижимости приводится в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости в Реестр вносится описание его местоположения с указанием субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (при наличии) в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС). Для линейных сооружений в качестве описания местоположения указываются наименования всех субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых расположены такие сооружения;

4) *сведения о незарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) вещных правах:*

содержавшиеся в документах государственного земельного кадастра в соответствии с положениями Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и перенесенные в ГКН в соответствующем объеме;

- содержащиеся в представленном правообладателем (его представителем) в орган кадастрового учета правоустанавливающим (правоудостоверяющим) документе, оформленном до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в соответствии с законодательством Российской Федерации, действовавшим в месте и во время возникновения данного права и подтверждающим возникновение (наличие) такого права: наименование и реквизиты правоустанавливающего (правоудостоверяющего) документа; вид права и размер доли в праве, если такие сведения указаны в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе; сведения о правообладателях в объеме сведений, содержащихся в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе (уточненные сведения о правообладателе могут быть включены в Реестр на основании иных, подтверждающих в соответствии с законодательством Российской Федерации такие сведения (их изменение) документов, представленных правообладателем или его представителем);

- вид права - «общая долевая собственность»; сведения о правообладателе - «собственники помещений в многоквартирном доме», в отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома;

5) *сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав* на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости:

- в объеме сведений, содержащихся в документах государственного земельного кадастра;
- описание части объекта недвижимости в объеме, если ограничения (обременения) распространяются на такую часть объекта недвижимости;
- учетный номер зоны с особыми условиями использования территорий, если земельный участок частично или полностью расположен в границах такой зоны с особыми условиями использования территорий;
- наименование, реквизиты судебного акта об установлении запрета на совершение органом кадастрового учета действий в сфере государственного кадастрового учета;

6) *сведения о кадастровой стоимости*:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;
- дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Реестр;
- дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость;
- дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости;
- дата применения кадастровой стоимости, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда;
- реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости;

8) *сведения о кадастровых инженерах*, выполнявших кадастровые работы в отношении объекта недвижимости:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии);
- идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- сокращенное наименование юридического лица, если при проведении кадастровых работ кадастровый инженер являлся работником юридического лица;
- дата проведения кадастровых работ.

В случае если в отношении объекта недвижимости кадастровые

работы выполнялись несколько раз (в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки), в Реестре указываются сведения обо всех кадастровых инженерах;

9) *сведения о прекращении существования объекта недвижимости* (дата снятия с кадастрового учета).

Сведения об объекте недвижимости, вносимые в государственный кадастр недвижимости делятся на уникальные и дополнительные.

**Уникальными характеристиками объекта недвижимости** (здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства) являются следующие:

1) вид объекта недвижимости (здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

4) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

5) площадь, определенная с учетом установленных законом требований, если объектом недвижимости является здание или помещение.

**Дополнительные сведения об объекте недвижимости:**

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с настоящим Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым был образован другой объект недвижимости;

3) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного

строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

– кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

– номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

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

7) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

8) сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

10) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

11) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

12) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

13) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

14) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

15) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

16) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

17) адрес правообладателя; адрес электронной почты правообладателя;

18) сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

19) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

20) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета), если объект недвижимости прекратил существование;

21) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

22) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

23) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

24) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

25) наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования;

26) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также сведения об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе

включить его в данный реестр, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

## 7.2. Порядок государственного кадастрового учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения

### 7.2.1. Документы, необходимые для ГКУ

Постановка на государственный кадастровый учет (ГКУ), снятие с учета, учет изменений в сведениях ГКН осуществляются на основании заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Учет адреса правообладателя осуществляется также на основании соответствующих документов, представленных исполнителем комплексных кадастровых работ.

В случае поступления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете в связи с изменением следующих сведений:

- адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости;
- назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

и при этом непоступления соответствующих документов из уполномоченных органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает такие документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе.

*Для ГКУ здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, части ОКС или внесения изменений в сведения ГКН необходимы:*

- технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Копия последнего документа и необходимые содержащиеся в нем сведения могут запрашиваться органом кадастрового учета самостоятельно в порядке информационного взаимодействия в

соответствующих инстанциях.;

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения.

*Для снятия с учета* объекта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или помещения необходимы:

- акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости;
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости.

*Для учета адреса правообладателя:*

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса.

*Кроме перечисленных документов также необходимы:*

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя) во всех случаях.
- заверенные в установленном порядке копии решения и (или) договора о строительстве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования
- карта-план территории по результатам комплексных кадастровых работ.

Все перечисленные документы подаются вместе с заявлением об

осуществлении той или иной кадастровой процедуры. Формы последнего могут отличаться в зависимости от кадастровой процедуры.

### 7.2.2. Способы подачи заявления

Способы подачи заявления и необходимых для кадастровых процедур документов, а также лица, обладающие правом обращаться с соответствующим заявлением отражены на рис. 7.2.

*При способе №1 и №2* заявителю или его представителю необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность.

*При способе №3* заявление и необходимые документы направляются посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении.

*При способе №4* заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, заявление должно быть заверено электронной подписью заявителя или электронной подписью его представителя.



Рис. 7.2. Способы подачи заявления и необходимых документов для осуществления государственного кадастрового учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения

Верность копий документов, представленных в орган кадастрового учета способом №3 должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Верность копии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления вместо засвидетельствования в нотариальном порядке может быть заверена печатью и подписью уполномоченного должностного лица указанного органа. Представление копии соответствующего документа не требуется в случае, если заявитель или его представитель представляют заявление и документы способами 1 и 2 в подлинниках. Такие документы после их копирования органом

кадастрового учета или многофункциональным центром возвращаются заявителю или его представителю.

*Датой завершения кадастрового учета* признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

### 7.2.3. Сроки осуществления кадастрового учета

Если иное не установлено Федеральным законом №221, другими федеральными законами, *постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости*, за исключением сведений, касающихся строительства наемного дома, *учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости* осуществляется **в течение десяти рабочих дней** со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления. *Учет адреса правообладателя, учет изменений объекта недвижимости* в связи с наличием обстоятельств при строительстве наемного дома – в течение не более чем **три рабочих дня** со дня получения органом кадастрового учета заявления.

Срок осуществления кадастрового учета не изменяется в случае, если необходимые для кадастрового учета документы запрашиваются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В случае представления заявления о кадастровом учете либо заявления об учете адреса правообладателя через многофункциональный центр (МФЦ) срок, указанный в настоящей части, исчисляется со дня передачи многофункциональным центром соответствующего заявления в орган кадастрового учета.

*Кадастровый учет или внесение в государственный кадастр недвижимости сведений на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия* (не в связи с соответствующим заявлением), а также при поступлении заявления и карты-плана территории при комплексных кадастровых работах осуществляется в срок не более чем **тридцать рабочих дней** со дня поступления указанных в настоящей части документов.

#### 7.2.4. Результаты выполнения кадастровых процедур

Выполнение кадастровых процедур в отношении зданий, сооружений, помещений или объектов незавершенного строительства сопровождается принятием одного из следующих решений:

- 1) о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости;
- 3) об учете изменений объекта недвижимости (в том числе об учете, изменении либо снятии с учета части объекта недвижимости, об учете адреса правообладателя, учете в связи с исправлением кадастровой ошибки);
- 4) о снятии с учета объекта недвижимости;
- 5) об аннулировании и исключении из ГКН сведений об объектах недвижимости (в том числе о частях объекта недвижимости) с временным статусом сведений;
- 6) о внесении кадастровых сведений в ГКН в соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия;
- 7) об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях;
- 8) о внесении изменений в сведения ГКН о местоположении границ и площади земельного участка без согласия его правообладателя при исправлении кадастровой ошибки

Принятием органом кадастрового учета указанных решений является внесение в Реестр соответствующих сведений. Внесение сведений в Реестр или изменение содержащихся в Реестре сведений подтверждается подписанием внесенных сведений простой электронной подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета, принявшего соответствующее решение, с указанием его фамилии и инициалов, даты и времени (с точностью до минуты) внесения (изменения) в Реестр соответствующих сведений.

При принятии уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета решения об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях такое решение также (дополнительно) оформляется в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью данного должностного лица, и регистрируется в регистрационно-контрольной форме.

При выполнении кадастровых процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет, учетом изменений, снятием с кадастрового учета объекта недвижимости может быть принято **решение**:

- 1) о приостановлении осуществления кадастрового учета;
- 2) об отказе в осуществлении кадастрового учета, в том числе в снятии с кадастрового учета объекта недвижимости.

Указанные решения, принимаемые уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета, оформляются в виде электронного документа, подписанного простой электронной подписью данных должностных лиц и зарегистрированного в регистрационно-контрольной форме.

Решение о внесении сведений в Реестр о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства или помещении принимается на основании:

– имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета сведений, содержащихся в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;

– документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет ранее учтенного объекта недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, в том числе органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета;

– заявления заинтересованного лица, к которому прилагаются правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы на ранее учтенный объект недвижимости.

Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в Реестр и постановка на учет нового объекта недвижимости сопровождаются присвоением следующего по порядку в кадастровом квартале, в котором расположен такой объект недвижимости, кадастрового номера.

В предусмотренных Законом о ГКН случаях решение о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости или о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости принимается на основании заявления и необходимых для кадастрового учета документов.

Заявление о кадастровом учете, представленное в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, регистрируется в день обращения в орган кадастрового учета в книге учета заявлений с указанием времени его получения с точностью до минуты (по местному времени), после чего специалистом органа кадастрового учета, уполномоченным на прием заявлений (далее - специалист), на заявлении проставляется отметка о его регистрации.

Заявление и представленные вместе с ним документы

регистраются в книге учета заявлений в день получения органом кадастрового учета и идентифицируются регистрационным номером и датой его регистрации.

При представлении заявления и необходимых для кадастрового учета документов лично заявителю или его представителю в качестве расписки в получении заявления и необходимых для кадастрового учета документов выдается заверенная копия зарегистрированного заявления. Копия заявления заверяется подписью специалиста (с расшифровкой). На оригинале заявления проставляются оттиск штампа «Расписка получена», дата получения копии заявления, подпись, инициалы и фамилия заявителя или его представителя.

При поступлении заявления и необходимых для кадастрового учета документов почтовым отправлением заверенная копия зарегистрированного заявления высылается заявителю или его представителю в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета заявления и необходимых для кадастрового учета документов, по указанному в заявлении почтовому адресу с уведомлением о вручении, реквизиты которого вносятся в книгу учета заявлений.

Если заявление на бумажном носителе представлено лицом, не указанным в заявлении (не заявителем и не представителем заявителя), либо лицом, представившим заявление лично, не предъявлен документ, удостоверяющий личность, заявление регистрируется в книге учета заявлений с отметкой об отказе в приеме.

Заверенная копия заявления вместе с представленными документами возвращается заявителю с простановкой на оборотной стороне заявления штампа об отказе в приеме заявления, содержащего:

- основание отказа в приеме заявления;
- дату отказа в приеме заявления;
- инициалы, фамилию и подпись должностного лица органа кадастрового учета, уполномоченного на прием заявлений.

Оригинал заявления с оттиском штампа об отказе в приеме заявления помещается в дело нерассмотренных заявлений.

Если заявителем представляются подлинники документов на бумажных носителях, специалист изготавливает их копии и проставляет на них оттиск штампа «Подлинник предъявлен» с указанием своих фамилии, инициалов и подписи и с копией заявления возвращает подлинники документов на бумажных носителях заявителю.

В предусмотренных Законом о ГКН случаях решение о постановке на кадастровый учет, об учете изменений объекта недвижимости или о внесении кадастровых сведений в ГКН принимается на основании

документов, поступающих в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

Каждый поступающий в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия документ регистрируется в день поступления в книге учета заявлений и идентифицируются регистрационным номером и датой его регистрации.

Заявление и необходимые для кадастрового учета документы комплектуются в учетное дело, которое идентифицируется регистрационным номером заявления, а в случае поступления документов для кадастрового учета изменений объекта недвижимости в порядке информационного взаимодействия - регистрационным номером поступивших документов.

Сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы проверяются на предмет выявления отсутствия предусмотренных Законом о ГКН оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета.

При проверке документов, представленных в целях устранения оснований приостановления осуществления кадастрового учета, проверяется наличие в представленных документах необходимых для возобновления осуществления кадастрового учета сведений, а также соблюдение установленного срока такого приостановления.

Результаты проверки оформляются протоколом, в котором отражается принятое по каждому показателю проверки решение. Протокол проверки оформляется в виде электронного документа и подписывается простой электронной подписью уполномоченного должностного лица органа

Факт проведения проверки, в том числе по отдельным ее показателям, подтверждается в АИС ГКН путем указания фамилии и инициалов уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и даты проверки сведений об объекте недвижимости.

Протокол проверки и проект решения (при выявлении оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета) направляются должностному лицу, уполномоченному на принятие решений. Данное должностное лицо вправе изменить протокол проверки, удостоверив изменения своей подписью. В АИС ГКН вносятся фамилия и инициалы уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета, а также дата подписания протокола проверки и принятия соответствующего решения.

В случае если в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета содержится просьба о направлении документов почтовым отправлением либо получении лично в органе кадастрового

учета, решение, принимаемое специалистом в процессе выполнения кадастровой процедуры, оформляется также в виде бумажного документа путем распечатывания соответствующего решения и проставления штампа «Копия верна» с указанием фамилии и инициалов уполномоченного специалиста органа кадастрового учета.

Если поступивший в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия документ содержит сведения для учета нескольких объектов недвижимости и при проверке выявлены основания для принятия решения о приостановлении или об отказе в отношении некоторых из них, такое решение может быть оформлено в отношении нескольких объектов недвижимости, в отношении остальных объектов недвижимости осуществляется внесение в Реестр соответствующих сведений.

Протокол проверки и соответствующее решение помещаются в учетное дело в электронной форме.

Основаниями для принятия решения об отказе во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости является:

- несоответствие представленных документов требованиям Закона о кадастре и законодательства Российской Федерации, действовавшего во время и в месте их издания;
- отсутствие в представленных (поступивших) документах сведений, позволяющих отнести такой объект недвижимости к ранее учтенному, а также сведений о площади объекта недвижимости (земельного участка, здания или помещения).

Основанием для принятия решения об отклонении заявления об исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях на основании заявления заинтересованного в исправлении такой ошибки лица является отсутствие противоречий между сведениями Реестра и сведениями, содержащимися в документах кадастрового дела (документах, на основании которых такие сведения вносились в Реестр).

В решении об отказе и решении о приостановлении кратко излагается цель обращения в орган кадастрового учета с указанием регистрационного номера соответствующего заявления или регистрационного номера документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, а также со ссылкой на соответствующие положения Закона о кадастре и Порядка приводятся причины:

- приостановления осуществления кадастрового учета (в случаях, предусмотренных Законом о кадастре, указываются также обстоятельства, послужившие основанием для принятия такого решения, выявленные органом кадастрового учета

возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин либо указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления кадастрового учета);

- отказа в осуществлении кадастрового учета (указываются допущенные нарушения).

Если решение об отказе или решение о приостановлении принято на основании документов, представленных в порядке информационного взаимодействия, такое решение в виде электронного документа направляется в орган государственной власти или орган местного самоуправления, представивший указанные документы, в том числе посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

В случае если до даты принятия решения по заявлению о кадастровом учете от заявителя или его представителя (при наличии у представителя соответствующих полномочий) поступит заявление о прекращении осуществления кадастрового учета (о возврате представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов без рассмотрения), орган кадастрового учета прекращает осуществление государственного кадастрового учета по заявлению без принятия соответствующего решения при этом в протоколе проверки представленных документов отражаются причины прекращения осуществления кадастрового учета и реквизиты такого заявления.

Если при осуществлении проверки документов обнаружена техническая ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении ГКН, такая ошибка устраняется в течение срока, предусмотренного Законом о кадастре для осуществления кадастрового учета, без принятия решения о приостановлении.

Контрольный срок (не более трех месяцев со дня регистрации решения о приостановлении) для исполнения решения о приостановлении указывается в АИС ГКН.

При поступлении от заявителя или его представителя документов, направленных на устранение причины приостановления кадастрового учета, представления заявления не требуется. Поступающие документы регистрируются в книге учета заявлений как дополнительные документы к ранее принятому заявлению и помещаются в учетное дело.

Документы, поступившие от органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия в целях устранения причины приостановления осуществления кадастрового учета, регистрируются в книге учета

заявлений не позднее следующего рабочего дня с пометкой о представлении к ранее направленному решению о приостановлении и помещаются в учетное дело.

Ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос помещается в учетное дело.

Основанием для исправления **технической ошибки** являются:

- решение органа кадастрового учета об исправлении технической ошибки (в случае обнаружения технической ошибки органом кадастрового учета);
- представленное заинтересованным лицом заявление об исправлении технической ошибки и необходимые для исправления такой ошибки документы;
- вступившее в законную силу решение суда об исправлении технической ошибки.

Основанием для исправления **кадастровой ошибки** являются:

- представленные (поступившие в порядке информационного взаимодействия) документы, необходимые для кадастрового учета изменений объекта недвижимости;
- вступившее в законную силу решение суда об исправлении кадастровой ошибки;
- протокол выявления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка.

При выявлении органом кадастрового учета технической или кадастровой ошибки должностное лицо, выявившее такую ошибку, готовит протокол выявления технической (кадастровой) ошибки и проект решения о необходимости устранения кадастровой ошибки, если выявленная ошибка является кадастровой.

В протоколе выявления технической (кадастровой) ошибки приводятся дата обнаружения такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ГКН сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки.

#### 7.2.5. Технологическая схема осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества

Рассмотрим технологическую схему осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, в том числе ведение государственного кадастра недвижимости, реализуемую органом кадастрового учета в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.



**Действия:**

1. Получение заявления и пакета документов, необходимых для предоставления услуги, проверка документов на комплектность.
2. Ввод и регистрация заявления в программном комплексе.
3. Проверка документов (в случае принятия заявления лично от заявителя в офисах кадастровой палаты, многофункциональных центрах). Проверка нотариально заверенных документов, копий запросов из органов УФМС и ФНС на наличие актуальных паспортных данных физических лиц и индивидуальных предпринимателей (в случае принятия заявления от заявителя по почте).
4. Печать зарегистрированного заявления (при необходимости). Проставление и заполнение штампа «Расписка получена» на заявлении (распечатанном или представленном заявителем). Заверение заявителем факта получения расписки. Изготовление копий (оригиналов представленных документов при их возврате заявителю; заверенной заявителем расписки), проставление предусмотренных штампов. Возврат заявителю документов после регистрации заявления (в случае принятия заявления лично от заявителя в офисах ФКП, МФЦ). Возврат заявителю документов с отметкой «Отказ в приеме» при необходимости (в случае принятия заявления от заявителя по почте).
5. Формирование учетного дела (в случае принятия заявления лично от заявителя в офисах ФКП, МФЦ). Формирование «дела нерассмотренных заявлений» (в случае принятия заявления от заявителя по почте).



**Действия:**

1. Сканирование документов.
2. Присоединение электронных образов, в том числе импорт электронных документов (xml – документ технического плана, акта обследования).
3. Передача учетных дел.



**Действия:**

1. Получение заявления сотрудником, осуществляющим его рассмотрение.

2. Проверка учетного дела на комплектность. Проверка электронной подписи межевого, технического плана, акта обследования. Импорт электронных документов (xml - документ технического плана, акта обследования), при необходимости (в случае если импорт не был осуществлен при формировании пакета документов в учетной системе (Процедура 2). Осуществление ввода данных в государственный кадастр недвижимости). Подготовка межведомственного запроса (при необходимости).

3. Направление межведомственного запроса (при необходимости, в случае межведомственного взаимодействия на бумажных носителях).

4. Получение ответа на межведомственный запрос, регистрация дополнительных документов, присоединение электронных образов, передача документов для пополнения учетного дела (при необходимости, в случае межведомственного взаимодействия на бумажных носителях: регистрация дополнительных документов, сканирование документов, присоединение электронных образов, передача документов для пополнения учетного дела.)



**Действия:**

1. Получение заявления сотрудником, осуществляющим его рассмотрение.

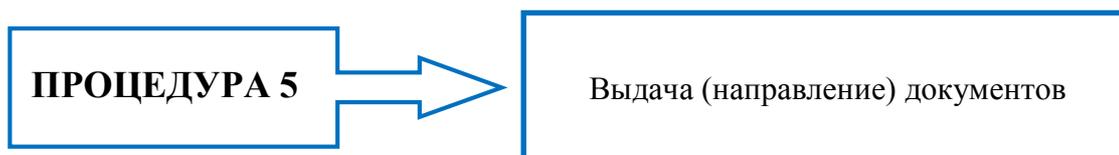
2. Проверка документов учетного дела: сведений об объектах недвижимости, внесенных в ГКН, на полноту и правильность ввода; на предмет наличия оснований для приостановления (отказа) в осуществлении ГКУ. Формирование протокола проверки документов, проекта решения. Принятие решения. Прекращение осуществления ГКУ без принятия решения (при необходимости).

3. Удостоверение протокола проверки документов, решения в электронном виде, подготовка уведомления о принятии органом кадастрового учета решения о приостановлении или отказе в ГКУ (в случае указания электронного адреса).

4. В случае приема положительного решения внесение в ГКН сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости: определение кадастровой стоимости, формирование акта такого определения (при необходимости).

5. Удостоверение акта определения кадастровой стоимости в электронном виде.

6. Формирование документов по результатам рассмотрения заявления (кадастровый паспорт, кадастровая выписка).



**Действия:**

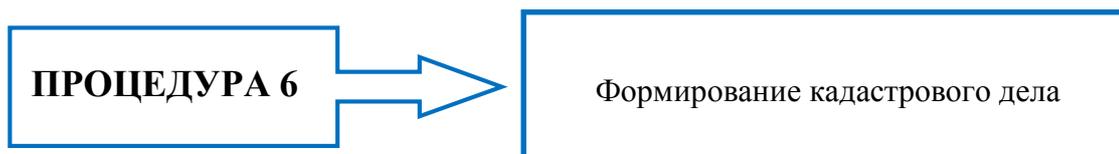
1. Печать и удостоверение документов, предназначенных для выдачи (направления) заявителю в виде бумажных документов (кадастровый паспорт, кадастровая выписка, отрицательные решения).

- Печать подготовленного документа. Передача подготовленного документа на подпись (заверение копии) уполномоченному лицу органа кадастрового учета.
- Удостоверение документа.

2. Выдача (направление) документов заявителю (в зависимости от желаемого способа получения).

- Направление удостоверенных документов посредством электронной почты, портал Росреестра.
- Направление удостоверенных документов почтой России.
- Выдача удостоверенных документов лично.
- Направление документов, не полученных лично заявителем, почтой России.
- Передача удостоверенных документов в МФЦ с сопроводительным письмом, выдача работником МФЦ переданных документов лично.

3. Передача документов для пополнения учетного дела.



**Действия:**

1. Прием документов, поступивших для архивного хранения.
2. Формирование (комплектация) кадастрового дела (в бумажном виде и в учетной системе).

При внесении в Реестр сведений об объектах недвижимости и их частях последние приобретают **определенные статусы**:

- «внесенный»,
- «временный»,
- «учтенный»,
- «ранее учтенный»,
- «архивный»,
- «аннулированный».

Вновь образованные объекты недвижимости приобретают статус «временный». Статус «учтенный» присваивается объекту недвижимости с момента государственной регистрации права на образованный объект недвижимости либо с момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В случае если право собственности на объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП, кадастровые сведения о таких объектах недвижимости с момента их внесения в Реестр приобретают статус «учтенный», при этом в данном случае статус кадастровых сведений о преобразуемых объектах недвижимости изменяется на «архивный» с момента постановки на кадастровый учет образованных из них объектов недвижимости.

В отношении частей объектов недвижимости «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», либо «учтенный» – на «архивный»:

- со дня государственной регистрации соответствующего ограничения (обременения) вещного права, либо со дня государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) вещного права (при отсутствии сведений о том, что на данную часть земельного участка зарегистрировано другое ограничение (обременение) вещного права);

- со дня принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета решения о внесении в ГКН сведений о части объекта недвижимости на основании документов, необходимых для внесения в ГКН сведений о зоне с особыми условиями использования территории, либо со дня внесения в ГКН сведений о прекращении существования такой зоны;

- со дня принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета решения о внесении в ГКН сведений о части объекта недвижимости, сформированной самостоятельно органом кадастрового учета с использованием АИС ГКН, либо со дня внесения в ГКН сведений о

прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

В отношении частей земельных участков, сформированных в связи с наличием на таких земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, «учтенный» статус кадастровых сведений изменяется на «архивный» с момента снятия с учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

«Временный» статус кадастровых сведений изменяется на «аннулированный» в случае:

- истечения срока действия «временного» статуса сведений ГКН и отсутствия в ЕГРП записи о зарегистрированных правах на объект недвижимости либо отсутствия зарегистрированной аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- представления в течение срока действия временного характера сведений ГКН в орган кадастрового учета собственником (собственниками) исходного объекта недвижимости заявления об аннулировании и исключении из ГКН сведений об образованном объекте недвижимости либо образованных объектах недвижимости, сведения ГКН о которых имеют «временный» статус;

- представления в течение срока действия временного характера сведений ГКН в орган кадастрового учета исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обладающими правом предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заявления об аннулировании и исключении из ГКН сведений об образованном из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельном участке либо земельных участках, сведения ГКН о которых имеют «временный» статус;

- представления в течение срока действия временного характера сведений ГКН о части объекта недвижимости в орган кадастрового учета собственником объекта недвижимости или лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, заявления об аннулировании и исключении из ГКН сведений о части объекта недвижимости, сведения ГКН о которой имеют «временный» статус.

Присвоение статуса «временные» сопровождается указанием в Реестре срока действия указанных сведений. Временный статус сведений не присваивается в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и помещений.

Датой выполнения в Реестре записи о снятии с кадастрового учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного

строительства в связи с их гибелью или уничтожением является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета.

Датой изменения кадастровых сведений о преобразуемом объекте недвижимости в случае образования из него нового объекта недвижимости или объектов недвижимости является дата изменения «временного» статуса сведений об образованном объекте недвижимости или объектах недвижимости на «учтенный».

Датой изменения иных кадастровых сведений об объекте недвижимости является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета.

При внесении в Реестр новых сведений об объектах недвижимости при осуществлении учета изменений таких объектов, исправлении технических ошибок предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в Реестре со статусом «архивные», если иное не предусмотрено Порядком.

При внесении в Реестр новых сведений предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в Реестре, если иное не предусмотрено Порядком.

При выполнении записей в Реестре в отношении одного и того же объекта недвижимости устанавливается очередность в зависимости от времени регистрации заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия. Первыми в Реестре выполняются записи в результате рассмотрения ранее зарегистрированного заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия.

Образованным или созданным объектам недвижимости в Реестре присваивается следующий по порядку в кадастровом квартале, в котором располагается такой объект недвижимости, кадастровый номер.

Внесение сведений в Реестр в случаях внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, постановки на учет объекта недвижимости, учета изменений объекта недвижимости, в том числе в целях исправления кадастровых ошибок, снятия с учета объекта недвижимости, исправления технических ошибок в кадастровых сведениях завершается подготовкой:

- 1) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости.

## Контрольные вопросы

1. Что такое государственный кадастр недвижимости и какие сведения он содержит?
2. Что такое государственный кадастровый учет. В отношении чего он осуществляется?
3. В ведении какого органа находятся функции по государственному кадастровому учету объектов недвижимости?
4. Какие общие сведения вносятся в Реестр недвижимости в отношении зданий, сооружений, объектов капитального строительства и помещений?
5. Какие сведения о местоположении вносятся в Реестр недвижимости в отношении перечисленных выше объектов недвижимости?
6. Какие документы необходимы для кадастрового учета объектов капитального строительства?
7. Какие способы подачи документов для ГКУ существуют? Каковы их особенности?
8. Назовите сроки осуществления государственного кадастрового учета. Что является датой завершения ГКУ?
9. Назовите результаты проведения кадастровых процедур.
10. Перечислите этапы технологической схемы осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Для эффективного функционирования системы управления недвижимостью важно располагать конкретной информацией о том, в отношении каких объектов происходит тот или иной управленческий процесс. В связи с этим необходимы полные и достоверные сведения об объектах недвижимости, полученные на основе технической инвентаризации. Действенная система технического учета объектов недвижимого имущества призвана отслеживать состояние объекта (различные характеристики) с момента его проектирования до конца жизни с целью информирования различных структур управления.

Трансформация производственных отношений, смещение политического вектора в сторону рыночных отношений с разнообразными формами собственности и конкуренцией коренным образом изменили основу формирования и развития управления системой технического учета и технической инвентаризации.

Произошло кардинальное изменение нормативно-правовой и законодательной базы по проведению учета и инвентаризации ОКС. В настоящее время основным документом, регулирующим кадастровые работы в отношении всех объектов недвижимости, является Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».

В учебном пособии подробно рассмотрены современные особенности проведения кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства: зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, разъяснена процедура и порядок составления технических планов на различные объекты, порядок выполнения камеральных и полевых работ.

С точки зрения авторов, приведенные в данном учебном пособии сведения, в достаточной степени и доступно раскрывают современные аспекты ведения кадастрового учета и инвентаризации объектов недвижимости в России.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. N51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994 г.) (действующая редакция от 06.04.2015 г.).
3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями). Электронный ресурс. Режим доступа: Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru>.
5. Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012 г. N 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».
6. Приказ Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 года N 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке» (с изменениями).
7. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. N403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (с изменениями и дополнениями).
8. Приказ Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. N583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» (с изменениями и дополнениями).
9. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2011 N693 (ред. от 25.02.2014) «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» (с изменениями и дополнениями).
10. Приказ Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2012 г. N52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке» (с изменениями и дополнениями).
11. СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».
12. СП 118.13330.2012 «Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009».
13. СП 56.13330.2011 «Свод правил. Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001».
14. СП 31-107-2004 «Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий».
15. Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. Утверждена приказом Министерства Российской Федерации

по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 № 37.

16. Белякова Е.А. Инвентаризация зданий и сооружений: учебно-методическое пособие по выполнению курсовой работы. Пенза: ПГУАС, 2015. – 90 с.

17. Белякова Е.А. Инвентаризация зданий и сооружений: учебно-методическое пособие к практическим работам. Пенза: ПГУАС, 2015. – 88 с.

18. Белякова Е.А. Инвентаризация зданий и сооружений: методические указания к самостоятельной работе. Пенза: ПГУАС, 2015. – 48 с.

19. Болотин, С.А. Техническая инвентаризация объектов недвижимости: учебное пособие для студентов специальности 270115 – экспертиза и управление недвижимостью [Текст]/ С.А. Болотин, А.Н. Приходько, Т.Л. Симанкина. СПб. гос. архит.-строит. ун-т. – СПб, 2009. – 64 с.

20. Быкова Е.Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие [Текст]/ Е.Н. Быкова, В.А. Павлова. – СПб.: «Лань». – 2014. – 160 с.

21. Гаргарина О.С. Техническая инвентаризация недвижимости. Составление абриса объекта: методические указания по выполнению лабораторной работы. Горки: БГСХА, 2014. – 32 с.

22. Синянский И.А. Типология объектов недвижимости: учебник для студ. учреждений высш. проф. образования [Текст]/ И.А. Синянский, А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Н.И. Манешина. – М.: «Академия». – 2013. – 320 с.

23. Справочник кадастрового инженера: технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства [Текст]/ сост. А.П. Мыреев. – М.: Даурия. – 2009. – 750 с.

24. Энциклопедия кадастрового инженера: учебное пособие [Текст]/ под. ред. М. И. Петрушиной. – М.: Кадастр недвижимости, 2007. – 656 с.

25. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Электронный ресурс. Режим доступа: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) (дата обращения 06.11.2015 г.).

26. Официальный сайт Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата». Электронный ресурс. Режим доступа: [kr58.ru](http://kr58.ru) (дата обращения 06.11.2015 г.).

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	3
ВВЕДЕНИЕ .....	5
1. ИСТОРИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ.....	6
Контрольные вопросы.....	17
2. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	18
Контрольные вопросы.....	23
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИЯХ И СООРУЖЕНИЯХ.....	24
3.1. Основные понятия .....	24
3.2. Классификация зданий и сооружений.....	27
3.2.1. Классификация гражданских зданий.....	29
3.2.2. Классификация промышленных зданий и сооружений .....	32
3.2.3. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений .....	34
3.3. Основные элементы зданий.....	35
3.4. Технические требования к зданиям и сооружениям.....	42
Контрольные вопросы.....	49
4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОКС .....	50
Контрольные вопросы.....	59
5. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ОБМЕРА ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ.....	60
5.1. Обмер здания.....	61
5.1.1. Обмер здания снаружи .....	61
5.1.2. Обмер внутренних помещений .....	63
5.2. Абрис на строение .....	65
5.3. Поэтажный план .....	66
5.4. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану.....	70
5.4.1. Жилые здания.....	71
5.4.2. Гражданские или общественные (кроме жилых) здания .....	77
5.4.3. Производственные здания .....	79
5.5. Высоты помещений и зданий и методы их определения .....	79
Контрольные вопросы.....	81

6. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	82
6.1. Особенности содержания технического плана здания.....	87
6.2. Особенности содержания технического плана сооружения.....	96
6.3. Особенности содержания технического плана объекта незавершенного строительства.....	106
6.4. Особенности содержания технического плана помещения.....	118
6.5. Особенности содержания акта обследования.....	126
Контрольные вопросы.....	129
7. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	130
7.1. Основные положения государственного кадастрового учета.....	130
7.2. Порядок государственного кадастрового учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения.....	146
7.2.1. Документы, необходимые для ГКУ.....	146
7.2.2. Способы подачи заявления.....	148
7.2.3. Сроки осуществления кадастрового учета.....	149
7.2.4. Результаты выполнения кадастровых процедур.....	150
7.2.5. Технологическая схема осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.....	156
Контрольные вопросы.....	163
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	164
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	165
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	169

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1

### Форма технического плана здания

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ				
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ				
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:  (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))				
3. Сведения о кадастровом инженерере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____ № квалификационного аттестата кадастрового инженера _____ Контактный телефон _____ Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____ Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____ Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) _____				
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания Система координат _____				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание				

Продолжение прил. 1

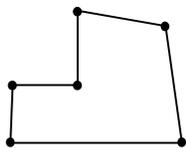
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
<b>СВЕДЕНИЯ О ВЫПОЛНЕННЫХ ИЗМЕРЕНИЯХ И РАСЧЕТАХ</b>				
1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат		
1	2	3		
2. Точность определения координат характерных точек контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м		
1	2	3		
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м	
1	2	3	4	
<b>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ</b>				
Сведения о характерных точках контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура $M(t)$ , м
		X	Y	
1	2	3	4	5
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ</b>				
№ п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Кадастровый номер здания			
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)			
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание			

Продолжение прил. 1

4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание			
5	Адрес (описание местоположения) здания			
	Иное описание местоположения			
6	Назначение здания			
7	Наименование здания			
8	Количество этажей здания			
	в том числе подземных			
9	Материал наружных стен здания			
10	Год ввода здания в эксплуатацию			
	Год завершения строительства здания			
11	Площадь здания (P), м <sup>2</sup>			
<b>СВЕДЕНИЯ О ЧАСТИ (ЧАСТЯХ) ЗДАНИЯ</b>				
1. Сведения о местоположении части (частях) здания на земельном участке				
Учетный номер или обозначение части _____				
Номера характерных точек контура части здания	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части здания (Mt), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
2. Иное описание местоположения части (частей) здания				
3. Общие сведения о части (частях) здания				
№ п/п	Учетный номер и обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Характеристика части	
1	2	3	4	
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ</b>				
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
1	Кадастровый номер либо ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)			
2	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение			
3	Адрес (описание местоположения) помещения			
	Иное описание местоположения			
4	Назначение помещения			

5	Вид жилого помещения	
6	Площадь помещения (P), м <sup>2</sup>	
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА</b>		
<b>СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ</b>		
Условные обозначения:		
<b>СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ (ЧАСТИ ЗДАНИЯ) НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ</b>		
Условные обозначения:		
<b>ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ЗДАНИЯ (ЧАСТИ ЗДАНИЯ)</b>		
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		
<b>ПЛАН ЭТАЖА (ЧАСТИ ЭТАЖА), ПЛАН ЗДАНИЯ (ЧАСТИ ЗДАНИЯ)</b>		
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		

Специальные условные знаки, используемые при оформлении графической части технического плана здания

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	Контур здания, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		Для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Контур здания (контур части здания), размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на схеме)		Квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания		Сплошная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания		Сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)

Окончание прил. 1

1	2	3	4
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
4	Характерная точка контура здания		Круг черного цвета диаметром 1 мм
5	Части здания:		
	а) существующая часть здания		Пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания		Пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм

Приложение 2

Форма технического плана сооружения

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СООРУЖЕНИЯ</b>				
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ</b>				
1. Технический план сооружения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:				
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации(инкорпорации))				
3. Сведения о кадастровом инженере:				
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) _____				
N квалификационного аттестата кадастрового инженера _____				
Контактный телефон _____				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является _____ работником _____ юридического _____ лица				
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)				
<b>ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</b>				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана сооружения				
N п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана сооружения				
Система координат _____				
N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
3. Сведения о средствах измерений				
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	

Продолжение прил. 2

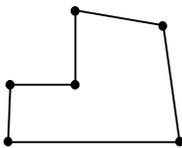
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано сооружение					
N п/п		Кадастровый номер			
1		2			
<b>СВЕДЕНИЯ О ВЫПОЛНЕННЫХ ИЗМЕРЕНИЯХ И РАСЧЕТАХ</b>					
1. Метод определения координат характерных точек контура сооружения, части (частей) сооружения					
Номер контура		Номера характерных точек контура		Метод определения координат	
1		2		3	
2. Точность определения координат характерных точек контура сооружения					
Номер контура		Номера характерных точек контура		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м	
1		2		3	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) сооружения					
Номер контура		Номера характерных точек контура		Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м
1		2		3	4
<b>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СООРУЖЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ</b>					
Сведения о характерных точках контура сооружения					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ СООРУЖЕНИЯ</b>					
N п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики	
1	2			3	

Продолжение прил. 2

1	Кадастровый номер сооружения			
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер сооружения (кадастровый, инвентарный или условный номер)			
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено сооружение			
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено сооружение			
5	Адрес (описание местоположения) сооружения			
	Иное описание местоположения			
6	Назначение сооружения			
7	Наименование сооружения			
8	Количество этажей сооружения			
	в том числе подземных			
9	Год ввода сооружения в эксплуатацию			
	Год завершения строительства сооружения			
10	Основная характеристика сооружения			
<b>СВЕДЕНИЯ О ЧАСТИ (ЧАСТЯХ) СООРУЖЕНИЯ</b>				
1. Сведения о местоположении части (частях) сооружения на земельном участке				
Учетный номер или обозначение части				
Номера характерных точек контура части сооружения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части сооружения ( $Mt$ ), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
2. Иное описание местоположения части (частей) сооружения				
3. Общие сведения о части (частях) сооружения				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), кв. м	Характеристика части	
1	2	3	4	
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА</b>				
<b>СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ</b>				
Условные обозначения:				

<b>СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ СООРУЖЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ</b>	
Условные обозначения:	
<b>ЧЕРТЕЖ КОНТУРА СООРУЖЕНИЯ</b>	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения:	
<b>ПЛАН ЭТАЖА (ЧАСТИ ЭТАЖА), ПЛАН СООРУЖЕНИЯ (ЧАСТИ СООРУЖЕНИЯ)</b>	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения:	

Специальные условные знаки, используемые при оформлении графической части технического плана сооружения

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	Контур сооружения (контур части сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		Для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Контур сооружения, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		Квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
	Контур сооружения, представляющий окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		Круг черного цвета диаметром 3 мм
3	Часть контура:		
	а) существующая часть контура сооружения		Сплошная линия черного цвета толщиной 0,2 мм

Окончание прил. 2

1	2	3	4
	б) вновь образованная часть контура сооружения		Сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент сооружения		Штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) существующий подземный конструктивный элемент сооружения		Штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) вновь образованный надземный конструктивный элемент сооружения		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент сооружения		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
4	Характерная точка контура сооружения		Круг черного цвета диаметром 1 мм

Форма технического плана объекта незавершенного строительства

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ</b>				
1. Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:				
_____				
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))				
3. Сведения о кадастровом инженерере:				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____				
N квалификационного аттестата кадастрового инженера _____				
Контактный телефон _____				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____				
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)				
<b>ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</b>				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства				
N п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства				
Система координат _____				
N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
3. Сведения о средствах измерений				
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект незавершенного строительства				

Продолжение прил. 3

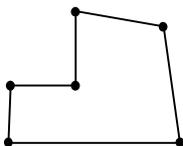
№ п/п	Кадастровый номер				
1	2				
<b>СВЕДЕНИЯ О ВЫПОЛНЕННЫХ ИЗМЕРЕНИЯХ И РАСЧЕТАХ</b>					
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства, части (частей) объекта незавершенного строительства					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат			
1	2	3			
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м			
1	2	3			
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта незавершенного строительства					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м		
1	2	3	4		
<b>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ</b>					
Сведения о характерных точках контура объекта незавершенного строительства					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура ( $Mt$ ), м
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>					
№ п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики		
1	2		3		
1	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства				

Продолжение прил. 3

2	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта незавершенного строительства (кадастровый, инвентарный или условный номер)			
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства			
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства			
5	Адрес (описание местоположения) объекта незавершенного строительства			
	Иное описание местоположения			
6	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства			
7	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение			
8	Степень готовности в %			
<b>СВЕДЕНИЯ О ЧАСТИ (ЧАСТЯХ) ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>				
1. Сведения о местоположении части (частях) объекта незавершенного строительства на земельном участке				
Учетный номер или обозначение части				
Номера характерных точек контура части объекта незавершенного строительства	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта незавершенного строительства (M <sub>t</sub> ), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
2. Иное описание местоположения части (частей) объекта незавершенного строительства				
3. Общие сведения о части (частях) объекта незавершенного строительства				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Характеристика части	
1	2	3	4	
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА</b>				

<b>СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ</b>
Условные обозначения:
<b>СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ</b>
Условные обозначения:
<b>ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
Масштаб 1: _____
Условные обозначения:
<b>ПЛАН ЭТАЖА (ЧАСТИ ЭТАЖА), ПЛАН ЗДАНИЯ (ЧАСТИ ЗДАНИЯ), ПЛАН СООРУЖЕНИЯ (ЧАСТИ СООРУЖЕНИЯ)</b>
Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

Специальные условные знаки, используемые при оформлении графической части технического плана объекта незавершенного строительства

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	Контур объекта незавершенного строительства (части объекта незавершенного строительства), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		Для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Контур объекта незавершенного строительства (части объекта незавершенного строительства), размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		Квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
	Контур объекта, строительство которого не завершено, представляющий собой окружность, размеры		Круг черного цвета диаметром 3 мм

1	2	3	4
	которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		
3	Часть контура:		
	а) существующая часть контура объекта незавершенного строительства		Сплошная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура объекта незавершенного строительства		Сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент объекта незавершенного строительства		Штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) существующий подземный конструктивный элемент объекта незавершенного строительства		Штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) вновь образованный надземный конструктивный элемент объекта незавершенного строительства		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент объекта незавершенного строительства		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
4	Характерная точка контура объекта незавершенного строительства		Круг черного цвета диаметром 1 мм

Приложение 4

Форма технического плана помещения

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>			
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ</b>			
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:			
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:			
_____			
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))			
3. Сведения о кадастровом инженерере:			
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____			
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера _____			
Контактный телефон _____			
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____			
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником _____ юридического _____ лица _____			
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) _____			
<b>ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</b>			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ</b>			
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики	
1	2	3	
1	Кадастровый номер помещения		

Продолжение прил. 4

2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	
4	Номер кадастрового квартала	
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	
7	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Иное описание местоположения	
8	Назначение помещения	
9	Вид жилого помещения	
10	Площадь помещения (Р), м <sup>2</sup>	

**СВЕДЕНИЯ О ЧАСТИ (ЧАСТЯХ) ПОМЕЩЕНИЯ**

Обозначение помещения \_\_\_\_\_

№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (Р), м <sup>2</sup>	Описание местоположения части помещения	Характеристика части помещения
1	2	3	4	5

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА**

**ПЛАН ЭТАЖА (ЧАСТИ ЭТАЖА), ПЛАН ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ),  
ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ)**

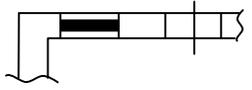
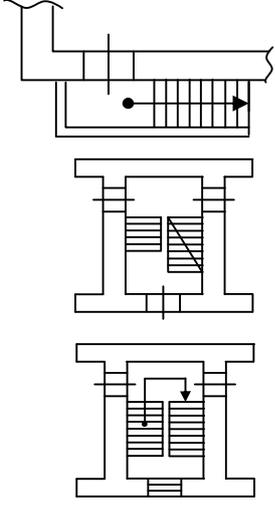
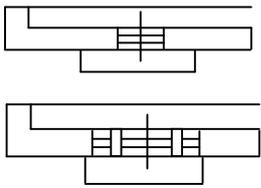
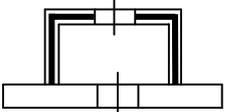
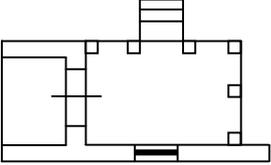
Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Условные обозначения:

Специальные условные знаки, используемые при оформлении графической части технического плана помещения

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	Часть границы геометрической фигуры: а) существующего помещения		Сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм

Окончание прил. 4

1	2	3	4
	б) существующей части помещения		Пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	в) вновь образованного помещения		Сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	г) вновь образованной части помещения		Пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
2	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
3	Лестница		
4	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
5	Веранда		
6	Терраса		
7	Перегородка		

Форма акта обследования

<b>АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ</b>
1. Акт обследования подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в целях представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с государственного кадастрового учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства (нужное указывается) с кадастровым № _____
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))
3. Сведения о кадастровом инженерере и дате подготовки Акта обследования:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)
_____
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера
_____
Контактный телефон
_____
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
_____
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица
_____
Дата подготовки Акта обследования (число, месяц, год)
4. Перечень документов, использованных при подготовке Акта обследования (наименование и реквизиты документа)
_____
5. Заключение кадастрового инженера
_____

Приложение 6

Форма декларации на объект недвижимости

<b>ДЕКЛАРАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ</b>		
1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации		
Муниципальное образование (вид, наименование)		
Населенный пункт (тип, наименование)		
Наименование некоммерческого объединения граждан		
Улица (проспект, переулок и т.д.)		
Номер дома (владения, участка)		
Номер корпуса (строения)		
Номер квартиры		
Номер комнаты		
Иное		
2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
2.1. Вид объекта недвижимости		
помещение	<input type="checkbox"/>	
здание	<input type="checkbox"/>	
сооружение	<input type="checkbox"/>	
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>	
2.2. Назначение здания		
жилой дом	<input type="checkbox"/>	
нежилое здание	<input type="checkbox"/>	
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>	
2.3. Назначение помещения		
жилое	<input type="checkbox"/>	
нежилое	<input type="checkbox"/>	
2.4. Вид жилого помещения		
квартира	<input type="checkbox"/>	
комната	<input type="checkbox"/>	
2.5. Назначение сооружения		
2.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства		
2.7. Наименование (здания, сооружения)		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости		
4. Кадастровый номер		
земельного участка (земельных участков)		
помещения (помещений)		
здания (сооружения)		
квартиры, в которой расположена комната		
5. Техническое описание объекта недвижимости		
5.1. Техническое описание здания, помещения		
Площадь (здания, помещения) (кв. м)		
Этаж		
Количество этажей		
в том числе подземных		

Продолжение прил. 6

Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства		
Материал наружных стен здания		
кирпич		
бетон		
камень		
деревянный		
прочий		
смешанный		
5.2. Техническое описание сооружения		
Количество этажей		
в том числе подземных		
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства		
Тип и значение основной характеристики		
протяженность (м)		
глубина (глубина залегания) (м)		
площадь (кв. м)		
объем (куб. м)		
высота (м)		
площадь застройки (кв. м)		
5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства		
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства		
протяженность (м)		
глубина (глубина залегания) (м)		
площадь (кв. м)		
объем (куб. м)		
высота (м)		
площадь застройки (кв. м)		
Степень готовности (%)		
6.* Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
6.1. Физическое лицо		
Фамилия		
Имя		
Отчество (указывается при наличии)		
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность		
Выдан		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		
Почтовый индекс		
Субъект Российской Федерации		
Город		
Район		
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)		
Улица (проспект, переулок и т.д.)		
Номер дома (владения, участка)		
Номер корпуса (строения)		

Продолжение прил. 6

Номер квартиры (комнаты)
Адрес электронной почты
6.2. Юридическое лицо
Полное наименование
ОГРН
Дата государственной регистрации
ИНН
Страна регистрации (инкорпорации)
Дата регистрации
Регистрационный номер
Почтовый индекс
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)
Улица (проспект, переулок и т.д.)
Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Адрес электронной почты
6.3. Публичное образование
6.3.1. Российская Федерация
6.3.2. Субъект Российской Федерации
Полное наименование
6.3.3. Муниципальное образование
Полное наименование
6.3.4. Иностранное государство
Полное наименование
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
7.1. Физическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя
Фамилия
Имя
Отчество (указывается при наличии)
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)
Вид и номер документа, удостоверяющего личность
Выдан
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)
Улица (проспект, переулок и т.д.)
Номер дома (владения, участка)

## Окончание прил. 6

Номер корпуса (строения)
Номер квартиры (комнаты)
Адрес электронной почты
7.2. Юридическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя
Полное наименование
ОГРН
Дата государственной регистрации
ИНН
Страна регистрации (инкорпорации)
Дата регистрации
Регистрационный номер
Почтовый индекс
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)
Улица (проспект, переулок и т.д.)
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
Дата

Учебное издание

Белякова Елена Александровна  
Киселева Наталья Александровна

## ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Учебное пособие

В авторской редакции  
Верстка Т.Ю. Симутина

---

Подписано в печать 09.12.15. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 11,16. Уч.-изд.л. 12,0. Тираж 80 экз.  
Заказ № 438.



---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28.