

Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393
(ред. от 29.10.2021)

"Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места"
(Зарегистрировано в Минюсте России
16.11.2020 N 60938)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 10.10.2024

Зарегистрировано в Минюсте России 16 ноября 2020 г. N 60938

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПРИКАЗ
от 23 октября 2020 г. N П/0393**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ
К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЙ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КОНТУРА ЗДАНИЯ,
СООРУЖЕНИЯ ИЛИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, А ТАКЖЕ ТРЕБОВАНИЙ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ
ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ, МАШИНО-МЕСТА**

Список изменяющих документов
(в ред. [Приказа](#) Росреестра от 29.10.2021 N П/0492)

В соответствии с [частью 13 статьи 22](#) и [частью 13 статьи 24](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 27, ст. 4248), [пунктом 1](#) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 25, ст. 3052; 2020, N 7, ст. 855), приказываю:

1. Утвердить:

требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке ([приложение N 1](#) к настоящему приказу);

требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места ([приложение N 2](#) к настоящему приказу).

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 31 декабря 2026 года.

Исполняющий обязанности руководителя
М.С.СМИРНОВ

Приложение N 1
к приказу Росреестра
от 23 октября 2020 г. N П/0393

**ТРЕБОВАНИЯ
К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КОНТУРА ЗДАНИЯ,
СООРУЖЕНИЯ ИЛИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Список изменяющих документов
(в ред. Приказа Росреестра от 29.10.2021 N П/0492)

1. Характерной точкой границы земельного участка является точка изменения описания границы земельного участка и деления ее на части <1>.

<1> **Часть 8 статьи 22** Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344).

2. Положение на местности характерных точек границы земельного участка и характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке (далее - характерные точки) описывается плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

3. Координаты характерных точек определяются следующими методами:

- 1) геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений);
- 4) фотограмметрический метод;
- 5) картометрический метод;
- 6) аналитический метод.

При выполнении измерений в государственных системах координат для определения значения координат характерных точек в местных системах координат используются параметры перехода между соответствующей местной системой координат и государственными системами

координат, определенные в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

4. Для определения координат характерных точек геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений) и комбинированным методом используются пункты государственной геодезической сети и (или) геодезических сетей специального назначения (далее - геодезические пункты).

Характерные точки границ земельных участков, определенные геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным методом, закрепляются межевыми или иными знаками, в случае если это предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ или иным документом, на основании которого выполняются кадастровые работы. Сведения о закреплении характерных точек границ земельных участков отражаются в межевом плане.

Для оценки точности определения координат (местоположения) характерной точки рассчитывается средняя квадратическая погрешность.

5. Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки вычисляется по формуле:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2},$$

где:

M_t - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения;

m_0 - средняя квадратическая погрешность определения координат точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения;

m_1 - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки относительно точки съемочного обоснования, с которой производилось ее определение.

6. Фактическая величина средней квадратической погрешности определения координат характерной точки границы земельного участка не должна превышать значения точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков из установленных в [приложении](#) к настоящим требованиям.

7. Координаты характерных точек контура конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, расположенных на поверхности земельного участка, надземных конструктивных элементов, а также подземных конструктивных элементов (при условии возможности визуального осмотра таких подземных конструктивных элементов на момент проведения кадастровых работ, например, до засыпки траншеи) определяются с точностью определения координат характерных точек границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Если здание, сооружение или объект незавершенного строительства располагаются на

нескольких земельных участках, для которых установлена различная точность определения координат характерных точек, то координаты характерных точек контура конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, расположенных на поверхности земельного участка, надземных конструктивных элементов, а также подземных конструктивных элементов (при условии возможности визуального осмотра таких подземных конструктивных элементов) определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

8. При отсутствии на момент проведения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки контура подземного конструктивного элемента здания, сооружения или объекта незавершенного строительства определяется по следующим формулам:

а) при вычислении координат характерных точек контура подземного конструктивного элемента здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на основании полученных значений координат характерных точек контура наземных конструктивных элементов, результатов внутреннего обмера и толщины ограждающих конструкций (стен) конструктивных элементов:

$$M_t = \sqrt{m_n^2 + m_{п}^2 + m_k^2},$$

где:

M_t - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки контура подземного конструктивного элемента;

m_n - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки контура наземного конструктивного элемента;

$m_{п}$ - средняя квадратическая погрешность линейных (линейно-угловых) измерений параметров подземных конструктивных элементов;

m_k - средняя квадратическая погрешность передачи координат с наземного на подземный конструктивный элемент здания;

б) при вычислении координат характерных точек контура подземных конструктивных элементов, местоположение которых определено с использованием приборов поиска (например, трассоискателей, георадаров, трубокабелеискателей, тепловизоров):

$$M_t = \sqrt{m_t^2 + m_{пр}^2},$$

где:

M_t - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки контура подземного конструктивного элемента;

m_t - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки

проекции подземного конструктивного элемента на поверхность земельного участка;

$m_{пр}$ - средняя квадратическая погрешность определения местоположения подземных конструктивных элементов прибором поиска.

При этом величина средней квадратической погрешности определения координат характерной точки контура подземного конструктивного элемента не ограничивается значениями точности определения координат характерных точек границ земельных участков, указанных в [приложении](#) к настоящим требованиям, допускается отклонение средней квадратической погрешности определения координат характерной точки контура подземного конструктивного элемента от значений средних квадратических погрешностей для соответствующих категорий земель и разрешенного использования земельных участков.

9. Для вычисления средней квадратической погрешности определения координат характерной точки используются формулы, соответствующие методам определения координат характерных точек.

10. Геодезический метод.

Вычисление средней квадратической погрешности определения координат характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого осуществляется обработка полевых материалов, в соответствии с применяемыми способами (теодолитные или полигонометрические ходы, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные).

При обработке полевых материалов без применения программного обеспечения при вычислении средней квадратической погрешности определения координат характерных точек используется формула, указанная в [пункте 5](#) настоящих требований, а также формулы расчета средней квадратической погрешности, соответствующие способам определения координат характерных точек, в том числе:

1) среднюю квадратическую погрешность определения координат характерной точки методом прямой угловой засечки вычисляют по формуле:

$$m_1 = \frac{m_{\beta}}{\rho \sin \gamma} \sqrt{d_1^2 + d_2^2},$$

где:

m_{β} - средняя квадратическая погрешность измерения угла, выраженная в секундах;

$\rho = 206265''$ - число секунд в одном радиане;

γ - угол между направлениями на исходные геодезические пункты (1) и (2);

d_1 и d_2 - расстояния от исходных геодезических пунктов (1) и (2) до определяемой точки;

2) среднюю квадратическую погрешность определения координат характерной точки методом обратной угловой засечки вычисляют по формуле:

$$m_1 = \frac{m_\beta}{\rho \sin(\gamma + \delta)} \sqrt{\left(\frac{d_1 d_2}{a}\right)^2 + \left(\frac{d_2 d_3}{b}\right)^2},$$

где:

m_β - средняя квадратическая погрешность измерения угла, выраженная в секундах;

$\rho = 206265''$ - число секунд в одном радиане;

γ - угол между направлением от определяемой точки на исходный геодезический пункт (1) и направлением от исходного геодезического пункта (1) на исходный геодезический пункт (2);

δ - угол между направлением от определяемой точки на исходный геодезический пункт (3) и направлением от исходного геодезического пункта (3) на исходный геодезический пункт (2);

a - расстояние между исходными геодезическими пунктами (1) и (2);

b - расстояние между исходными геодезическими пунктами (2) и (3);

d_1, d_2, d_3 - расстояния от исходных геодезических пунктов до определяемой точки;

3) среднюю квадратическую погрешность определения координат характерной точки методом полярной засечки вычисляют по формуле:

$$m_1 = \sqrt{m_d^2 + m_\beta^2 \frac{d^2}{\rho^2}},$$

где:

m_β - средняя квадратическая погрешность измерения угла, выраженная в секундах;

m_d - средняя квадратическая погрешность измерения расстояния d ;

d - расстояние от исходного геодезического пункта до определяемой точки;

$\rho = 206265''$ - число секунд в одном радиане.

11. Метод спутниковых геодезических измерений (определений).

Вычисление средней квадратической погрешности определения координат характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого выполняется обработка материалов спутниковых наблюдений, а также по формулам, указанным в [пунктах 5, 8](#) настоящих требований.

12. Комбинированный метод.

Вычисление средней квадратической погрешности определения координат характерных точек производится по формуле:

$$M_t = \sqrt{m_s^2 + m_g^2},$$

где:

m_s - средняя квадратическая погрешность определения координат точек, в отношении которых применен метод спутниковых геодезических измерений (определений);

m_g - средняя квадратическая погрешность определения координат точек, в отношении которых применен геодезический метод.

13. Фотограмметрический метод.

При определении координат характерных точек фотограмметрическим методом используются материалы аэрофотосъемки и космической съемки, размер проекции пикселя на местности которых не превышает значений, установленных в [приложении](#) к настоящим требованиям для соответствующей категории земель и разрешенного использования земельных участков.

14. Картометрический метод.

При определении координат характерных точек:

с использованием карт (планов), фотокарт, ортофотопланов, созданных в аналоговом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0012 метра в масштабе соответствующей карты (плана), фотокарты, ортофотоплана;

с использованием карт (планов), созданных в цифровом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0007 метра в масштабе соответствующей карты (плана);

с использованием фотокарт, ортофотопланов, созданных в цифровом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0005 метра в масштабе соответствующей фотокарты, ортофотоплана.

15. Аналитический метод.

Величина средней квадратической погрешности определения координат характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности определения координат

характерных точек, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и которые используются для вычислений, либо величине средней квадратической погрешности определения координат характерных точек, сведения о которых получены при выполнении данных кадастровых работ (в случае невозможности определения координат характерной точки геодезическим методом или методом спутниковых геодезических измерений (определений)).

16. Если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

17. Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено определение координат характерных точек с более высокой точностью, чем установлено в приложении к настоящим требованиям. В этом случае определение координат характерных точек производится с точностью, не ниже установленной договором подряда на выполнение кадастровых работ.

18. Допустимые расхождения первоначальных и последующих (контрольных) определений координат характерных точек не должны превышать удвоенного значения средней квадратической погрешности, указанной в **приложении** к настоящим требованиям.

Приложение
к требованиям к точности и методам
определения координат характерных
точек границ земельного участка,
требованиям к точности и методам
определения координат характерных
точек контура здания, сооружения
или объекта незавершенного
строительства на земельном участке,
утвержденным приказом Росреестра
от 23 октября 2020 г. N П/0393

ЗНАЧЕНИЯ ТОЧНОСТИ (СРЕДНЕЙ КВАДРАТИЧЕСКОЙ ПОГРЕШНОСТИ) ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Список изменяющих документов
(в ред. Приказа Росреестра от 29.10.2021 N П/0492)

N п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность	Размер проекции пикселя на местности для
----------	--	--	--

		определения координат (местоположе ния) характерных точек, м	аэрофотосни мков и космических снимков, см
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10	5
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства	0,20	7
(в ред. Приказа Росреестра от 29.10.2021 N П/0492)			
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2 настоящих значений	2,50	35
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50	9
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50	35
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00	60
7	Земельные участки, не указанные в пунктах 1 - 6 настоящих значений	2,50	35

Приложение N 2
к приказу Росреестра
от 23 октября 2020 г. N П/0393

ТРЕБОВАНИЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ, МАШИНО-МЕСТА

1. Настоящие требования применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий с назначением "жилое", "многоквартирный дом" (далее - жилые здания), "нежилое" (далее - нежилые здания), помещений с назначением "жилое", "нежилое" (далее соответственно - жилые, нежилые помещения), машино-мест, площади или площади застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки <1>.

<1> [Пункт 10 части 4 статьи 8](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344).

Настоящие требования не применяются для иных установленных законодательством случаев, при которых предусмотрено определение площади объектов недвижимости, в том числе при определении площади (приведенной площади, общей площади) здания или помещения в случае, указанном в [части 1 статьи 5](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" <2>, в случае определения площади здания или помещения для целей реализации жилищных прав на жилые помещения ([часть 5 статьи 15](#) Жилищного кодекса Российской Федерации <3>), а также при государственном учете жилищного фонда ([часть 5 статьи 19](#) Жилищного кодекса Российской Федерации <4>).

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2017, N 31, ст. 4767.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14.

Используемые в настоящих требованиях понятия и термины применяются в значении, установленном законодательством в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.

2. Площадь здания, площадь сооружения, основной характеристикой которых является площадь, площадь помещения или машино-места определяются на основании натуральных измерений такого объекта как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур (с округлением до 0,1 квадратного метра). Измерения для определения площади указанных объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ, результаты измерений отображать в графической части технического плана согласно требованиям к подготовке технического плана, установленным в соответствии с [частью 13 статьи 24](#) Федерального закона

от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" <5>.

<5> Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 27, ст. 4248.

3. Значение площади здания или сооружения, площади застройки сооружения, площади помещения, машино-места определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 метра, вычисление площади производится после округления линейных измерений.

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

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

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

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

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

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

8. Площадь нежилого здания, сооружения, основной характеристикой которого является площадь, определяется с учетом положений [пунктов 2 - 7, 8.1 - 8.6](#) настоящих требований.

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

8.2. В площадь нежилого здания, сооружения не включаются площади:

подполья для проветривания нежилого здания, сооружения на вечномёрзлых грунтах;

технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), технического этажа при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра;

неэксплуатируемого чердака;

наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов;

технических надстроек на кровле (выходов на кровлю из лестничных клеток; выходящих на кровлю машинных помещений лифтов, вентиляционных камер и иных подобных надстроек);

площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников;

засыпанных земель пространств между строительными конструкциями.

8.3. Площадь этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

8.4. В площадь этажа нежилого здания, сооружения включаются площади:

балконов (внутренних в зрительных и других залах), лоджий, террас и веранд, внутренних перегородок и стен, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа;

всех площадок, ярусов этажерок и антресолей - в одноэтажном здании;

площадок, ярусов этажерок и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками площадок, ярусов этажерок и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа - в многоэтажном здании.

8.5. Площадь мансардного этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен, мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом [пункта 8.6](#) настоящих требований.

8.6. Площадь мансардного этажа нежилого здания, сооружения, площадь нежилого помещения мансардного этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне 30° - до 1,5 метра, при наклоне 45° - до 1,1 метра, при наклоне 60° и более - до 0,5 метра. При промежуточных значениях угла наклона высота определяется по интерполяции.

9. Площадь застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь застройки, определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (надземных и (или) подземных (при наличии таковых) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую

на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие надземные и (или) подземные части такого сооружения (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, балконы, консоли, приямки, входы в подвал, рампы и тому подобное). В площадь застройки включаются площадь проекции сооружения, расположенного на столбах, арки, проезда под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены.

КонсультантПлюс: примечание.

С 14.07.2022 ст. 23 изложена в новой редакции (ФЗ от 14.07.2022 N 312-ФЗ). Положения ч. 1 и 3 ст. 23 прежней редакции см. в ч. 2 и 3 ст. 23.1 новой редакции.

10. Площадь указанных в [пункте 1](#) настоящих требований жилых зданий определяется с учетом положений [пунктов 2 - 7, 10.1 - 10.4, 13](#) настоящих требований. Исходя из положений [пункта 39 статьи 1, части 1 статьи 46.5](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации [<6>](#), [частей 1 и 3 статьи 23, части 9 статьи 54](#) Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [<7>](#), правила определения площади жилых зданий применяются при определении площади зданий с разрешенным использованием "объект индивидуального жилищного строительства" ("жилой дом") или "садовый дом", зданий с назначением "жилой дом", "жилое строение" или "садовый дом".

[<6>](#) Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 16; 2018, N 1, ст. 90; N 32, ст. 5133.

[<7>](#) Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 31, ст. 4766; 2018, N 32, ст. 5133.

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

10.2. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

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

10.4. Площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом [пункта 13](#) настоящих требований.

11. Площадь нежилого помещения, в том числе расположенного в многоквартирном доме,

определяется с учетом положений [пунктов 2 - 4, 6, 7, 8.6, 11.1, 11.2](#) настоящих требований.

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

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

12. Площадь жилого помещения определяется с учетом положений [пунктов 1 - 4, 6, 12.1 - 12.4, 13](#) настоящих требований.

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

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

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

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

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

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

14. Площадь машино-места определяется с учетом положений настоящего пункта, а также [пунктов 2 - 4](#) настоящих требований.

Площадь машино-места рассчитывается по размерам, измеряемым между характерными точками границ машино-места, определяемыми в соответствии с проектной документацией здания, сооружения <8>, включая поверхности строительных или иных ограждающих конструкций (при наличии). Расстояния, применяемые для определения площади машино-места, измеряются на уровне пола.

<8> [Часть 6.2 статьи 24](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Приложение
к требованиям к определению
площади здания, сооружения,
помещения, машино-места,
утвержденным приказом Росреестра
от 23 октября 2020 г. N П/0393

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ФОРМУЛЫ РАСЧЕТА ПОГРЕШНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ (ВЫЧИСЛЕНИЯ) ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ, МАШИНО-МЕСТА

1. В случае если здание, сооружение, помещение, машино-место имеет простейшую геометрическую фигуру в форме квадрата, прямоугольника, параллелограмма, среднюю квадратическую погрешность определения площади здания, сооружения, помещения, машино-места (m_p) рекомендуется вычислять по формуле:

$$m_p = m_s \sqrt{a^2 + b^2},$$

где:

a и b - длина и ширина прямоугольника, у квадрата - длина сторон, у параллелограмма - длина основания и высота соответственно;

m_s - средняя квадратическая погрешность определения линейных измерений.

2. В случае если здание, сооружение, помещение имеет простейшую геометрическую фигуру в форме треугольника, а площадь его определяется через произведение высоты на основание, то среднюю квадратическую погрешность определения площади здания, сооружения, помещения рекомендуется вычислять по формуле:

$$m_p = \frac{m_s}{2} \sqrt{a^2 + h^2},$$

где:

a - длина основания треугольника;

h - высота треугольника;

m_с - средняя квадратическая погрешность определения линейных измерений.

3. При определении площади здания, сооружения, помещения путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур или площади помещения путем суммирования площадей всех частей такого помещения среднюю квадратическую погрешность определения площади здания, сооружения, помещения в пределах одного этажа, а также в случае одноэтажности объекта недвижимости рекомендуется вычислять по формуле:

$$m_{p_эт} = \sqrt{\sum_{k=1}^n m_f^2},$$

где:

m_f - средняя квадратическая погрешность определения площади простейшей фигуры или одной части помещения;

n - количество простейших геометрических фигур, на которые был разбит объект для определения площади, или количество частей, из которых состоит помещение.

4. В случае наличия нескольких этажей у здания, сооружения, расположения помещения на нескольких этажах и (или) наличия эксплуатируемой кровли среднюю квадратическую погрешность определения площади здания, сооружения, помещения рекомендуется вычислять по формуле:

$$m_p = \sqrt{\sum_{k=1}^c m_{p_эт}^2},$$

где:

m_{p_эт} - средняя квадратическая погрешность определения площади здания, сооружения, помещения в пределах одного этажа, а также эксплуатируемой кровли;

c - количество этажей у здания, сооружения, помещения, также при необходимости учитывается эксплуатируемая кровля.

5. Среднюю квадратическую погрешность определения площади застройки сооружения рекомендуется вычислять по формуле:

$$m_p = 0.35m_t \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_{i+1} - y_{i-1})^2 + (x_{i+1} - x_{i-1})^2},$$

где:

x_i, y_i - координаты характерных точек контура застройки сооружения;

m_t - средняя квадратическая погрешность измерений положения точек контура застройки сооружения;

n - число характерных точек контура застройки сооружения.
