
НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ТОЧНОСТИ И МЕТОДАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ, ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



С 01.01.2021 вступил в силу приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее – Приказ № П/0393), которым утверждены:

- требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка и контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке;
- требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места.

Что нового введено Приказом № П/0393?

В требованиях к точности и методам определения координат:

Введено понятие «комбинированный метод определения координат», который включает в себя геодезический метод и метод спутниковых геодезических измерений и будет, соответственно, проводиться с использованием пунктов государственной геодезической сети.

Допустимые расхождения первоначальных и последующих (контрольных) определений координат характерных точек не должны превышать удвоенного значения средней квадратической погрешности.

Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места:

Приказ № П/0393 включает в себя рекомендации о проведении измерений только после завершения всех строительных и отделочных работ. Уточнены элементы зданий и сооружений, включаемые и не включаемые в площадь.

Например, при подсчете площади мансарды в жилом доме, площадь определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения 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).

Также согласно пункта 8.1 Приказа № П/0393, 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).

Не включаются площади:

- подполья для проветривания нежилого здания, технического подполья 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);
- засыпанных землей пространств между строительными конструкциями.

Кроме этого, Приказом № П/0393:

- введена оценка точности площади ОКСа;
- уточнены формулы для вычисления СКП, например, если ОКС имеет простейшую геометрическую фигуру или если на нескольких этажах у здания, сооружения, расположения помещения на нескольких этажах и (или) наличия эксплуатируемой кровли и так далее;
- устранены различия в подсчете проектной площади объектов и площади, определяемой кадастровым инженером.

Управление Росреестра по Пермскому краю
обращает внимание кадастровых инженеров
на соблюдение требований, установленных
Приказом № П/0393.