


# **ОРГАНИЗАЦИЯ ВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНАХ РОСНЕДВИЖИМОСТИ**

**НП НСО «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Москва**



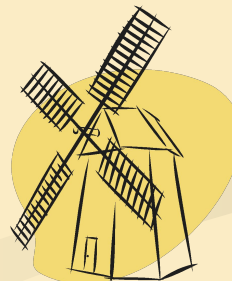
**ОСНОВЫ  
ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**



**СЪЕМКА,  
ХАРАКТЕРИСТИКИ И  
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ  
ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ,  
СООРУЖЕНИЯ**

# СЪЕМКА, ХАРАКТЕРИСТИКИ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

## ТЕМА 3

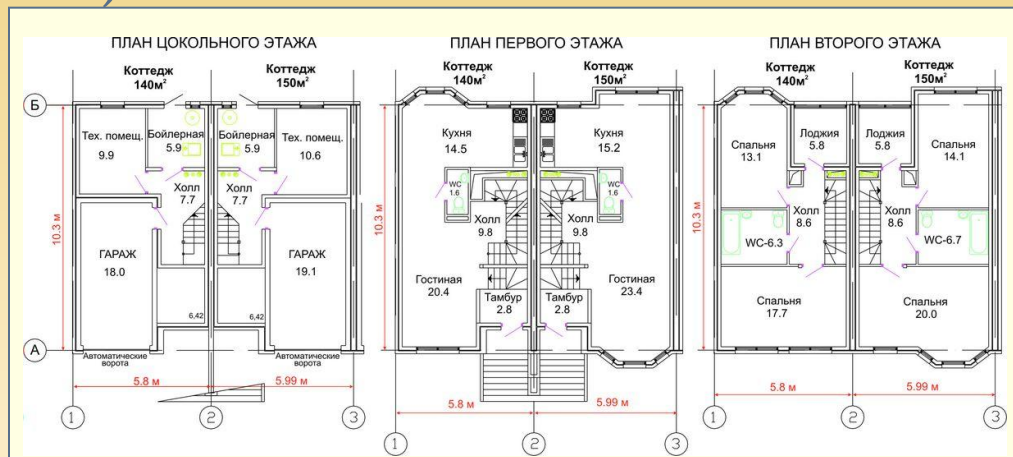


**ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**СЪЕМКА, ХАРАКТЕРИСТИКИ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**

Съемка объекта является основным элементом инвентаризационной работы в натуре (полевой работы).

Съемке зданий и сооружений сопутствуют описания всех конструктивных элементов и их технического состояния (признаков износа). На основе результатов съемки составляют инвентаризационные чертежи:

- План земельного участка (план расположения объектов инвентаризации на земельном участке).
- Поэтажные планы зданий.



# Порядок и методы измерений

Съемка территории, прилегающей к объекту, производится только в случае отсутствия исполнительной топографической съемки или плана земельного участка, выполненного для его учета в государственном земельном кадастре, а также в случае отсутствия на указанном плане инвентаризируемого объекта. При наличии планов земельных участков съемка осуществляется ОТИ в части недостающих измерений. Не допускается проведение ОТИ повторных съемок этих участков.

Требования к точности определения местоположения здания и границ его земельного участка определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в сфере формирования и кадастрового учета недвижимого имущества, с учетом размеров, местоположения и категории объектов недвижимого имущества.

Съемка объектов инвентаризации на земельном участке производится геодезическими приборами.



В случае малой площади земельного участка (до 0,5 га) и отсутствии геодезических приборов допускается производить измерения рулетками.



Наружные измерения зданий и внутренние измерения помещений выполняются рулетками.

При измерении высот надлежит пользоваться складными рейками, высотомерами, электронными рулетками.

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.



Измеряются и заносятся в абрис 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, фонтаны и пр.

Не подлежат съемке строения переносные, временного характера.



Строения 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.

При измерении здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот.

Наружные измерения здания производятся обязательно 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;



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, они могут быть при возможности произведены 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 измерении деревянных зданий, углы которых срублены "в чашку" с выпуском концов бревен (пластин), необходимо эти выпуски из длины и ширины исключить.



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

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. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются ("привязываются") в каждом этаже отдельно внутри здания.



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

Измерение помещений непрямоугольной формы производится, как правило, вплотную к стенам.

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



Круглые печи и колонны измеряются и увязываются по параллельным касательным к окружности, и в абрисе указываются их диаметры.

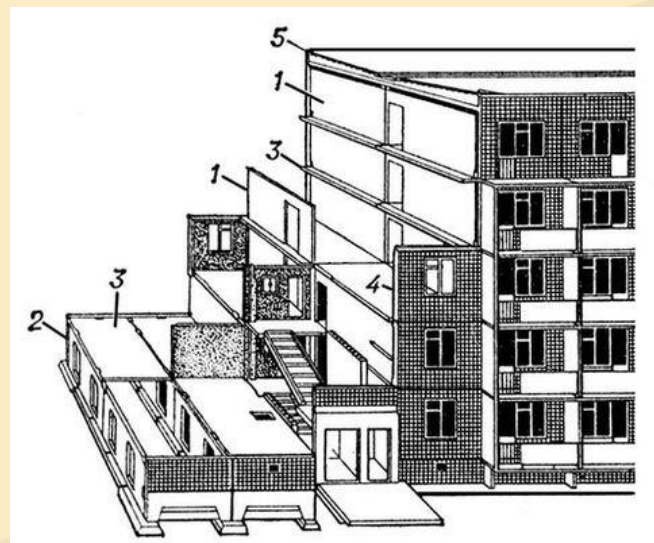
В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ измерение помещений производится на высоте 1,10 - 1,30 м от пола, но на основании Приложения В СНиПа 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» площади следует определять по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).



Измерение помещений производится с точностью до 1 см по всему периметру стен с одновременным измерением дверей, печей, выступов и др. элементов, с соблюдением следующих обязательных правил:

- дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);
- измерение печей и кухонных очагов производится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;
- при измерении лестничных клеток, кроме самого помещения, измеряются площадки и марши;
- в случае если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, производится 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 перегородками не до потолка, учитываются и измеряются как отдельные;
- все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т.п. размером более трех сантиметров подлежат и измерению.

После окончания работ по съемке здания необходимо выполнить контроль измерений, в частности, проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров здания. Для этого подсчитывается сумма линейных размеров помещений, толщин стен и перегородок. За теоретическое значение принимается наружный размер. Ему должна соответствовать сумма внутренних размеров (вместе с толщинами стен). Однако, на практике, в связи с погрешностями измерений, получается невязка.





*Допустимая невязка вычисляется по формуле:*

$$N_d = +/- 0,75 * K,$$

*где  $N_d$  - невязка допустимая (см);*

*$K$  - количество внутренних линейных измерений  
(включая измерения толщин стены перегородок);*

*0,75 - коэффициент.*

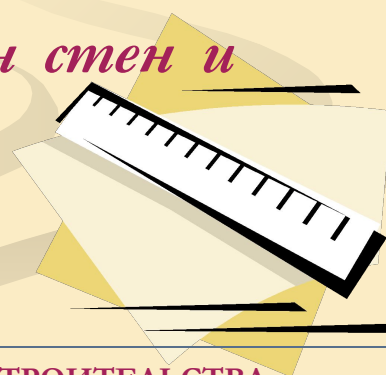
*Невязка определяется по формуле:*

$$N_f = L_n - L_v,$$

*где  $N_f$  - невязка;*

*$L_n$  - наружный размер стены здания;*

*$L_v$  - сумма внутренних размеров и толщин стен и  
перегородок.*





Невязка не должна превышать допустимое значение. В случае выполнения этого условия, невязка распределяется в линейные размеры помещений пропорционально их величине, за исключением толщин стен и перегородок.

В случае недопустимой невязки исполнитель работ обязан провести повторные измерения наружных, внутренних размеров и толщин стен и перегородок.

