****

**Новые требования к площади зданий, сооружений, точности и методам определения координат**

С 01.01.2021 вступает в силу [приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393](https://rkc56.ru/documents/4285), 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.

Какие нас ждут нововведения?

1. В требованиях к точности и методам определения координат:

- Вводится такое понятие как «комбинированный метод определения координат». Который включает в себя геодезический метод и метод спутниковых геодезических измерений и будет, соответственно, проводится с использованием пунктов государственной геодезической сети.

- Происходит возврат к установке межевых знаков, если это предусмотрено договором.

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

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

- Рекомендуют все измерения проводить по завершении всех строительных и отделочных работ;

- Уточнены элементы здания, которые включаются и не включаются в площадь объекта.

Например, меняется подсчет площади мансарды в жилом доме и определяется она 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, в площадь нежилого здания, сооружения включаются площади антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, наружных тамбуров и других подобных элементов).

И 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:

3. Вводится оценка точности площади ОКСа;

4. Уточняются формулы для вычисления СКП, например, если ОКС имеет простейшую геометрическую фигуру или если на нескольких этажей у здания, сооружения, расположения помещения на нескольких этажах и (или) наличия эксплуатируемой кровли и так далее.

5. Устраняются различия в подсчете проектной площади объектов и площади, определяемой кадастровым инженером.