

123458, Москва, Таллинская ул., д.32, корп. 3, офис 10
Тел./факс: +7 (495) 518-93-20
E-mail: info@roscadastre.ru
<http://www.roscadastre.ru>

Исх. № 272 от 07.05.2026

Уважаемый

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) рассмотрела Ваше обращение и сообщает следующее.

Минимальные размеры жилого дома действующим законодательством не установлены. Однако СП 55.13330.2016 определены допустимые размеры по составу и размерам помещений.

При этом:

- СП 55.13330.2016 распространяется на проектирование, строительство, реконструкцию жилых многоквартирных домов (далее - дома) с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки,

- Своды правил по своей форме не могут считаться нормативными правовыми актами, предусмотренными данным Постановлением Правительства Российской Федерации, поскольку они не зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации и официально не опубликованы.

Кроме того приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 2 апреля 2020 года № 687 утвержден Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (в пункте 273 данного приказа указан СП 55.13330.2016 Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001).

- Согласно части 4 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее – Закон о кадастровой деятельности), кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в

установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Требования к подготовке технического плана определены положениями статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", и приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений".

Кроме того, Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» разработан и утвержден Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий» СТО 11468812.005-2025 (протокол № 04/22 от 12.05.2022, протокол № 03/25 от 21.03.2025).

Положениями Закона о кадастровой деятельности определены права и обязанности кадастрового инженера (в том числе соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров).

Таким образом, при проведении кадастровых работ в отношении жилого дома, кадастровый инженер обязан, убедиться, что:

- объектом кадастровых работ является объект капитального строительства (п.10 ст.1 ГрК РФ),
- строительство закончено (если технический план подготавливается на здание),
- жилой дом соответствует установленным параметрам (п.39 ст.1 ГрК РФ).

Из указанного выше следует, что в компетенцию кадастрового инженера не входит проведение экспертизы результатов строительства на соответствие пожарным, санитарно-гигиеническим и строительным нормам и правилам.

Таким образом, Ассоциация полагает, что подготовка технического плана на здание - жилой дом соответствующее требованиям пунктов 10 и 39 статьи 1 ГрК РФ и площадью менее минимальной площади, указанной в СП 55.13330.2016 Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001, возможна, независимо от наличия уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства предельным параметрам разрешенного строительства.

Генеральный директор Ассоциации

Исполнитель
Громова С.Б.



М.И. Петрушина

