

Формирование технического плана

НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

(Приказ Министерства экономического развития РФ

от 18 декабря 2015 года N 953)

В настоящее время ТП готовится в 3 версии xml схемы. Данная версия xml схемы ТП Росреестром не актуализирована и не позволяет сформировать документ с учетом всех требований Приказа №953

В xml форме ТП не возможно отобразить:

Раздел	Сведения
Общие сведения о кадастровых работах	<ul style="list-style-type: none">- Номер и дата договора на выполнение кадастровых работ;- Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера;- Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;- Информация о СРО.
Исходные данные	<ul style="list-style-type: none">- Состояние пунктов ГГС и дата обследования;- Информация о помещениях, машино-местах.
Описание местоположения объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none">- Информация о координатной зоне- Пространственные особенности объекта (3D)
Вышеуказанные сведения КИ указывает в разделе «Заключение кадастрового инженера»	

Согласно действующей в настоящее время xml-схеме (ТР_v03) в техническом плане одновременное внесение сведений о здании и помещениях, расположенных в здании, за исключением случая подготовки технического плана по результатам кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием многоквартирного дома и помещений в нем, не предусмотрено.

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 28.06.2017 № 17683-ВА/Д23и , до введения в действие новых XML-схем для целей государственного кадастрового учета нежилого здания и помещений в нем возможно представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного с использованием XML-схемы, предназначенной для технического плана многоквартирного дома и помещений в нем.

В разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» следует указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – здания с назначением «нежилое» и помещений, в нем расположенных.

Также в связи с техническими особенностями xml-схемы (ТР_v03) в техническом плане здания отсутствует возможность включения поэтажных планов, оформленных в формате JPEG. Вариантом решения проблемы представляется заполнение элементов «Appendix» (Приложения) с приложением файлов поэтажных планов в формате PDF. В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана также должно быть приведено обоснование использования формата PDF ввиду того, что отсутствует техническая возможность подготовки XML-документа технического плана здания в соответствии с пунктом 21 Требований. Указанная позиция изложена в письме от 21.04.2017 № 10-0455-ИШ ФГБУ «ФКП Росреестра».

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, Олишховский район, д. Вырубово

2. Сведения о заказчике кадастровых работ

Закрытое акционерное общество "Матвеевское" (ОГРН: 1035006471620, ИНН: 5032025310)

3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Хомутов Константин Александрович

Страховой номер индивидуального лицевого счета 072-284 761 71

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 13854

Контактный телефон сот.: +79262837093

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, километр 26, бизнес центр «Рига Ленд», стр. Б2
mteopt.85@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер А СРО "ПроФЦИК"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица : ГУП МО «МОБТИ» (143421, Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, километр 26, бизнес центр «Рига Ленд», стр. Б2)

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № хх-хххххх-хх от хх.хх.хх

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 14 февраля 2017 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3

Дата подготовки технического плана – дата окончания кадастровых работ (пункт 26 Требований).

Указывается номер и дата договора на проведение кадастровых работ (пункт 26 Требований) **(на данный момент xml ТП не предусматривает указание сведений, их необходимо указывать в Заключении кадастрового инженера).**

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 2.

Виды выполненных кадастровых работ указываются в реквизите "1" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" в виде связного текста (пункт 24 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

В реквизите "2" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ в соответствии с пунктом 25 Требований.

В реквизите "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" технического плана указываются: ФИО кадастрового инженера; СНИЛС; контактный телефон и почтовый адрес, адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером; сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица (пункт 26 Требований).

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 1.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, Олишховский район, д. Вырубово

2. Сведения о заказчике кадастровых работ
Закрытое акционерное общество "Матвеевское" (ОГРН: 1035006471620, ИНН: 5032025310)

3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Хомутов Константин Александрович

Страховой номер индивидуального лицевого счета 072-284-761 71

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 13854

Контактный телефон сот.: +79262837093

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, километр 26, бизнес центр «Рига Ленд», стр. Б2
mteovpt.85@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер А СРО "ПрофЦКИ"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица : ГУП МО «МОБТИ» (143421, Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, километр 26, бизнес центр «Рига Ленд», стр. Б2)

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № хх-хххххх-хх от хх.хх.хх

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 14 февраля 2017 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2017/38306272 от 27.11.2017
2	Проектная документация	№ 6/н, от 1 января 2015 г., выдан ООО «БэстБиллингс»,
5	План подвала	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
6	План первого этажа	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
7	План второго этажа	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
8	План третьего этажа	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
9	Абрис	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана

Система координат МСК-50

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 01.02.2017г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	OP1 пункт ОМС	класс 2	480 763,38	2 179 541,99	Сохранился	Сохранился	Сохранился

Используются актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, в границах которых расположен объект капитального строительства (пункт 19 Требований).

В соответствии с пунктом 27 Требований в реквизите "1" раздела "Исходные данные" указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана. Первыми указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план.

При этом, включение в реквизит «1» раздела «Исходные данные» следующих документов не является обязательным:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- разрешение на строительство.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания (пункт 20 Требований).

«Неверный» порядок перечисления исходных данных в данном разделе является распространённой причиной приостановлений

Указываются сведения о не менее чем трех пунктах геодезической сети (ОМС, ГГС) в соответствии с пунктом 28 Требований.

На данный момент xml ТП не предусматривает внесение сведений о состоянии. Эти данные необходимо указать в Заключение кадастрового инженера.

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 4,5.

2	ОР2 пункт ОМС	480 816,80	2 179 515,27	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	ОР3 пункт ОМС	486 696,61	2 199 281,95	Сохранился	Сохранился	Сохранился

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4

1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая двухчастотная системы GPS Spectra Precision Epoch 25	Номер: 35919-07Срок действия: 04.02.2017	Свидетельство о поверке №376ТС выдано 04.02.2016 действительно до 04.02.2017
2	Тахеометр электронный SOUTH NTS-362R	Номер: 44038-10Срок действия: 04.02.2017	Свидетельство о поверке №377ТС выдано 04.02.2016 действительно до 04.02.2017

В реквизите "3" раздела "Исходные данные" указываются следующие сведения о средствах измерений: наименование прибора (инструмента, аппаратуры); сведения об утверждении типа средств измерений (номер в Государственном реестре средств измерений, срок действия свидетельства); реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) в соответствии с пунктом 29 Требований.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
—	—

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
—	—

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
—	—

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
—	—	—

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
—	1 2 3 4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

Должен быть заполнен реквизит 1 «Метод определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» (пункт 37 Требований).

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 6.

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мt), м
1	2	3
—	1	Вычислено с использованием ПО Leica SmartWorx Viva Lite v3.52 простая (не исключительная) лицензия обработки спутниковых наблюдений = 0,10
	2	
	3	
	4	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости		

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мt), м
1	2	3	4
—	—	—	—

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона №

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				Н	Н
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	1	459 404,84	2 177 088,99	—	0,10	Наземный	—	—
	2	459 405,35	2 177 104,33	—			—	—
	3	459 356,18	2 177 105,96	—			—	—
	4	459 355,67	2 177 090,63	—			—	—
	1	459 404,84	2 177 088,99	—			—	—

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона №

Номер контура	Номера харак-	Координаты, м	Средняя квадратическая погрешность	Тип контура	Глубина, высота, м	Кадастровый номер
---------------	---------------	---------------	------------------------------------	-------------	--------------------	-------------------

В реквизите 2 «Точность определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности с подставленными в них значениями и результатом вычислений.

При методе определения координат (Метод спутниковых геодезических измерений) в реквизите 2 «Точность определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» может быть указано только значение средней квадратической погрешности (пункт 39 Требований).

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 7,8.

В технический план включаются координаты характерных точек контура здания, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания к поверхности земли. Обязательно указывать тип контура (наземный, подземный) (пункты 34, 40 Требований).

	терных точек контура	X	Y	определения координат характерных точек контура (M _i), м		H	H	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) —								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
—	—			—				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
—	—			—				

2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M _i), м
	X	Y	
1	2	3	4
—	—	—	—

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M _i), м
	X	Y	
1	2	3	4
—	—	—	—

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:20:0020314:298
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:20:0020314

В разделе "Характеристики объекта недвижимости" указывается, в том числе, вид объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план (в данном случае – здание). Пункт 43 Требований.

В соответствии с пп 4,5 пункта 43 Требований указываются кадастровый номер земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание; номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости.

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 3.

6	Кадастровый номер иного объекта (объектов) недвижимости, в пределах (в состав) которого (которых) расположен объект недвижимости	—
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	—
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—
Адрес объекта недвижимости		
Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре		
Местоположение объекта недвижимости		Российская Федерация, Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Одинцово, деревня Вырубово
Дополнение местоположения объекта недвижимости		—
Назначение объекта недвижимости		Нежилое здание
Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства		—
9	Наименование объекта недвижимости	Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства
10	Количество этажей объекта недвижимости	4
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные

Пример заполнения местоположения объекта недвижимости (раздел «Характеристики здания») в техническом плане:

<Address>

<OKATO>46241837001</OKATO>

<KLADR>5002200003300</KLADR>

<OKTMO>46641101116</OKTMO>

<Region>50</Region>

<District Type="p-н" Name="Одинцовский"/>

<Locality Type="д" Name="Вырубово"/>

<Note> Российская Федерация, Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Одинцово, деревня Вырубово </Note>

<Address>

При указании в техническом плане адресных характеристик объекта недвижимости необходимо руководствоваться правилами, изложенными в подпункте 7 пункта 43, подпункте 3 пункта 48 Требований, во взаимосвязи с пунктом 5 Описания XML-схемы (приложение № 1 к приказу Росреестра от 25.06.2015 № П/338, в редакции приказа Росреестра от 13.10.2015 № П/535).

Также следует обратить внимание, что нормами действующего законодательства, в том числе Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее – Правила № 1221), предусмотрено, что присвоенный адрес объекта недвижимости, а также местоположение объекта недвижимости в случае отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса включают адресообразующий элемент – наименование страны Российская Федерация.

Сведения о присвоенном в установленном порядке адресе или местоположении объекта недвижимости необходимо вносить в поля адреса до максимально возможного уровня в структурированном виде в соответствии с ФИАС (КЛАДР).

Дополнительная часть описания местоположения, которую не удалось структурировать, может быть указана в поле <Other> (Иное описание местоположения), в том числе, если объект недвижимости расположен в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, на землях лесного фонда.

Если адрес присвоен до вступления в силу Правил № 1221, и его невозможно полностью структурировать в соответствии с ФИАС, в поле <Note> (Неформализованное описание) указывается такой адрес в том виде, как он указан в соответствующем акте о присвоении адреса объекта недвижимости.

Местоположение или адрес объекта недвижимости, присвоенный после вступления в силу Правил № 1221, необходимо указывать в XML-файле технического плана в структурированном по КЛАДР виде до максимально возможного уровня и в поле <Note> внести местоположение или адрес согласно муниципальному делению в соответствии со сведениями, содержащимися в ФИАС, начиная со слов «Российская Федерация», с учетом сведений, содержащихся в указанных в пункте 20 Требований документах (только при заполнении сведений о местоположении объекта недвижимости).

В соответствии с Требованиями в сведениях об адресе (местоположении) объекта недвижимости не предусмотрено указывать почтовый индекс.

	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—
	Адрес объекта недвижимости	—
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Одинцово, деревня Вырубово
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
8	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства
10	Количество этажей объекта	4
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2017
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	2 672,5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	
15	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	

Назначение здания (раздел «Характеристики здания»). В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 218-ФЗ необходимо указывать назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание.

Часто допускаемая ошибка: см. стр.18 п/п 10.

Сведения о наименовании объекта недвижимости в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с документом, указанным в пункте 20 Требований, на основании которого подготовлен технический план.

Пример: В техническом плане должно быть указано: <Name>Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства </Name>.

Часто допускаемая ошибка: см. стр.18 п/п 11.

- Количество этажей, в том числе подземных в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с документом, указанным в пункте 20 Требований, на основании которого подготовлен технический план.
 - **Пример:** В техническом плане указано: <Floors Floors=«4" UndergroundFloors="1" />. В разрешении на строительство указано количество этажей 4, в том числе подземных 1. **Должно быть:** <Floors Floors=«4" UndergroundFloors="1" />
 - Сведения о материале стен в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с проектной документацией.
 - Год ввода в эксплуатацию должен указываться с учетом установленного нормативного срока выдачи РНВ.
 - Год завершения строительства указывается в случае если РНВ не предусмотрено (раздел «Характеристики здания»).
 - Сведения о площади здания в разделе «Характеристики здания» указываются по итогам результатов необходимых измерений и расчетов в рамках проводимых кадастровых работ.
 - **Пример:** В техническом плане должно быть указано: <Area>2672.5</Area>.
- Часто допускаемая ошибка: см. стр.19 п/п 13.**

В случае несоответствия площади здания, помещения, машино-места, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований, и площади здания, помещения, машино-места, определенной с учетом требований, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона, дополнительное обоснование результатов кадастровых работ приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера» (пункт 50 Требований).

Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию/постановки на кадастровый учет нежилого здания, согласно Договора XX-XXXXXX-XX от XX.XX.XXг.
Сведения в настоящем техническом плане указаны на основании сведений, полученных при натурном обследовании в рамках проводимой кадастровой работы.

Объект представляет собой нежилое здание «Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства», состоящее из 4 этажей, в том числе: 1 подземный этаж, 3 надземных этажа. Общая площадь здания по результатам натуральных обмеров составляет 2 672,5 кв.м.

Согласно Приказу №953 с состав графической части технического плана включается раздел "план этажа" в формате JPG, однако действующая версия XML схемы не предусматривает такую возможность, поэтому планы этажей здания были включены в состав приложения к техническому плану в формате PDF.

Сведения о состоянии ОМС использованные при проведении работ указаны в текстовой части, включенной в состав Приложения технического плана.

Технический план подготовил кадастровый инженер Хомутов Константин Александрович, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 7136). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "24" июня 2016 г. N 002). СНИЛС №072-284-761 71.

Раздел "Заключение кадастрового инженера" оформляется кадастровым инженером в виде связного текста. Кадастровый инженер приводит дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (несоответствие площади здания; несоответствие адреса земельного участка и адреса объекта недвижимости по документу, указанному в пункте 20 Требований, на основании которого подготовлен технический план и т.д.) – распространённая причина приостановлений

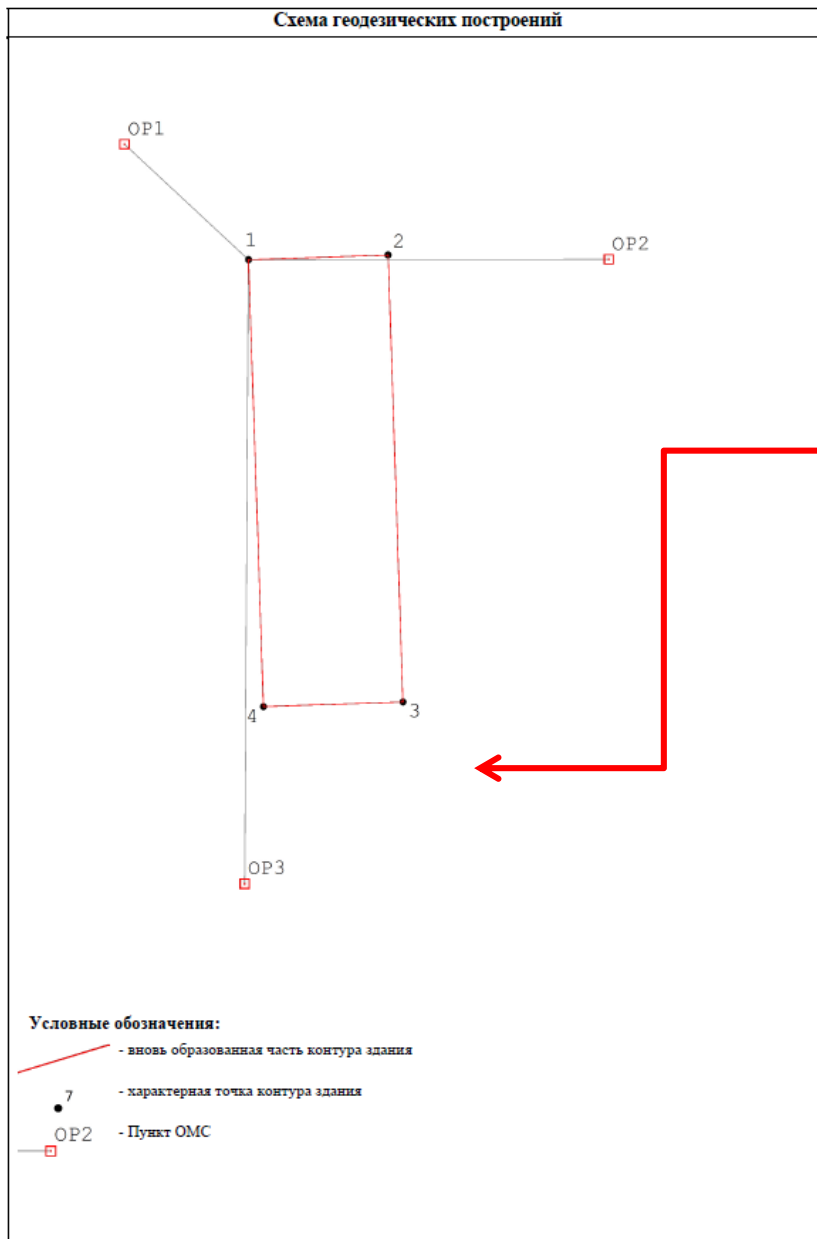
Также в разделе "Заключение кадастрового инженера" необходимо указывать:

- Сведения о кадастровом инженере, подготовившем технический план (СНИЛС, СРО, реестровый номер кадастрового инженера).
- Сведения о номере и дате заключения договора на проведение кадастровых работ;
- Сведения о состоянии пунктов ГТС и дату обследования;

Приложение	
№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Проектная документация, № б/н, от 1 января 2015 г., выдан ООО «БэстБилдингс».
2	Разрешение на строительство, № RU 50-19-2970-2015, от 6 декабря 2015 г., выдан Министерство строительного комплекса Московской области
3	План подвала, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
4	План первого этажа, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
5	План второго этажа, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
6	План третьего этажа, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
7	Абрис, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.

В разделе "Приложение" последовательно приводится перечень документов, включаемых в состав Приложения (пункт 67 Требований).

Часто допускаемая ошибка: см. стр.19 п/п 15.



Раздел "Схема геодезических построений" оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ (пункт 53 Требований).

Неверное оформление схемы является распространённой причиной приостановлений

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Условные обозначения:




-  - вновь образованная часть контура здания
-  - кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание
-  - граница земельного участка по сведениям ЕГРН

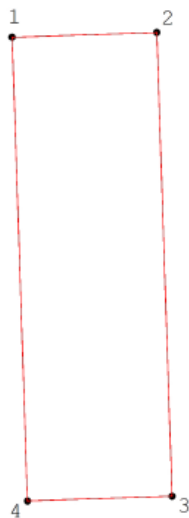
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Схема) предназначена для отображения местоположения здания относительно границ:

- земельного участка (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек), а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка;
- кадастрового квартала (при отсутствии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек);
- земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых без предоставления земельных участков и установления сервитута (пункт 54 Требований).

На Схеме отображаются:



- 1) границы земельного участка (земельных участков), его (их) частей;
- 2) контур здания (части здания), в отношении которого проводятся кадастровые работы;
- 3) необходимые обозначения (пункт 55 Требований).

Чертеж контура объекта недвижимости



Масштаб 1:500

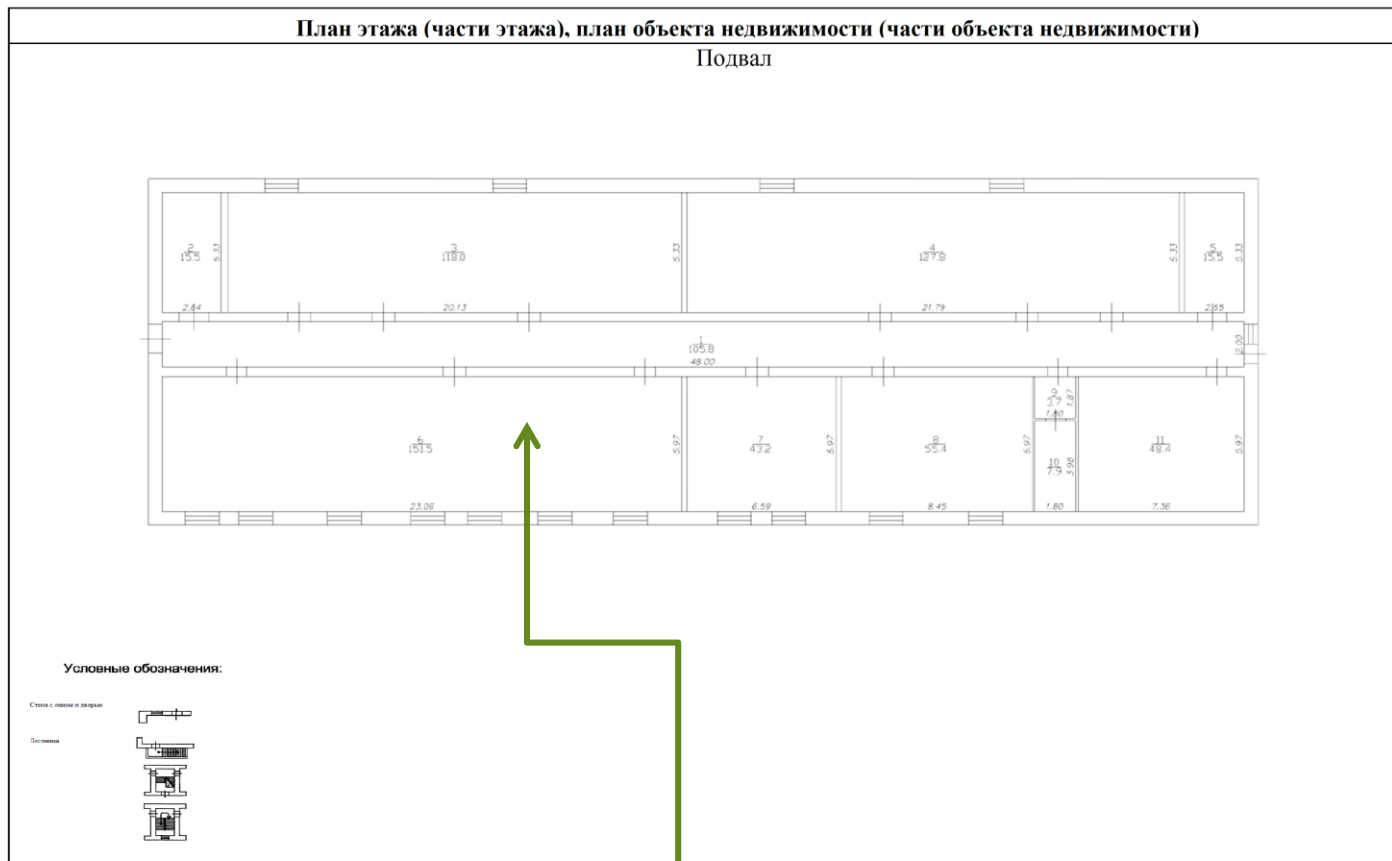
Условные обозначения:

-  - вновь образованная часть контура здания
-  - характерная точка контура здания

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек контура здания. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур здания в соответствии с пунктом 56 Требований.

На Чертеже отображаются:

- 1) местоположение характерных точек контура здания (а в случаях, предусмотренных Требованиями, - дополнительно местоположение контура части здания);
 - 2) необходимые обозначения.
- Типы контуров здания указываются на Чертеже соответствующими условными знаками.



В техническом плане здания отсутствует возможность включения Поэтажных планов, оформленных в формате JPEG. Вариантом решения проблемы представляется заполнение элементов «Appendix» (Приложения) с приложением файлов Поэтажных планов в формате PDF (см. примечание на стр. 2 настоящего технического плана). Поэтажные планы последовательно включаются в состав приложения технического плана (в соответствии с п. 67 Требований).

Часто допускаемая ошибка: см. стр.18 п/п 12.

Часто допускаемые ошибки в техническом плане

№ п/п	Часто допускаемые ошибки
1	В техническом плане не указано сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица (подпункт 6 пункта 26 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования);
2	Отсутствует номер и дата договора на проведение кадастровых работ (учитывая, что на данный момент xml-схема не предусматривает такую строку, необходимо в реквизите «Заключение кадастрового инженера» включить отсутствующие сведения;
3	Использование неактуальных сведений Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, в границах которых расположен объект капитального строительства (пункт 19 Требования); Неверное заполнение реквизита 1 раздела «Исходные данные». В соответствии с пунктом 27 Требования в реквизите «1» раздела «Исходные данные» указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана. Первыми указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план;
4	Отсутствуют сведения о не менее чем трех пунктах геодезической сети (ОМС, ГГС);
5	Отсутствуют сведения о сохранности вышеуказанных пунктов (по пунктам 6 и 7 необходимо включение данной информации в соответствии с иллюстрацией);
6	Должен быть заполнен реквизит «1» «Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»;
7	Некорректно указаны формулы вычисления СКП положения характерных точек здания (указать формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности с представленными в них замечаниями и результатом измерений);
8	В реквизите «2» «Точность определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности с подставленными в них значениями и результатом вычислений; При методе определения координат – «Метод спутниковых геодезических измерений (определений)» в реквизите «2» «Точность определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» может быть указано только значение средней квадратической погрешности;

9	<p>В соответствии с пунктом 5 раздела 4 Приказа Росреестра от 25.06.2015 № П/338 адрес объекта недвижимости, который вносится на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса объектам недвижимости, а также описание местоположения объекта недвижимости, в случае отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса, должны быть представлены в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС). В описание местоположения в обязательном порядке должны быть включены названия единиц административно-территориального деления или муниципальных образований, на территории которых располагается объект недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное). Сведения об адресе (местоположении) вносятся в поля структурированного адреса до максимально возможного уровня. Дополнительная часть адреса, которую не удалось структурировать, может быть указана в поле <Other> (Иное описание местоположения).</p>
	<p><u>Должно быть указано:</u> <Region>50</Region> <City Type=«Г» Name=«Краснознаменск»/> <Street Type=«ул» Name=«Октябрьская»/> <Other>зд. 17/1</Other> <Note>Российская Федерация, Московская область, городской округ Краснознаменск, город Краснознаменск, улица Октябрьская, зд. 17/1</Note></p>
10	<p>Назначение здания (раздел «Характеристики здания»). В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» необходимо указывать назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание.</p>
11	<p>Сведения о наименовании здания в разделе «Характеристики здания» должны быть указаны в соответствии с документом, указанным в пункте 20 Требований, на основании которого подготовлен технический план. <u>Пример:</u> Сведения о наименовании здания могут быть указаны в соответствии с проектной документацией, на основании которой подготовлен технический план. Должно быть: <Name> Name>Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства</Name>;</p>
12	<p>В техническом плане здания отсутствует возможность включения Поэтажных планов, оформленных в формате JPEG (необходимо заполнить элементы «Appendix» (Приложения) с приложением файлов Поэтажных планов в формате PDF в соответствии с позицией изложенной в письме от 21.04.2017 № 10-0455-ИШ ФГБУ «ФКП Росреестра»).</p>

13	Количество этажей здания (в том числе подземных) в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с проектной документацией.
	<u>Пример:</u> В проектной документации указано количество этажей 4, в том числе подземных этажей 1. Должно быть: <Floors Floors=«4» UndergroundFloors= «1» />.
	Сведения о материале стен в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с проектной документацией;
	Год ввода в эксплуатацию должен быть указан с учетом установленного нормативного срока выдачи РНВ (раздел «Характеристики здания»);
	Год завершения строительства в разделе «Характеристики здания» указывается, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается (подпункт 12 пункта 43 Требований);
	Сведения о площади здания раздела «Характеристики здания». Площадь здания определяется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «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 и помещения»;
14	Отсутствуют сведения о членстве кадастрового инженера в СРО подготовившего технический план;
15	Нет описи приложения (в разделе «Приложение» последовательно приводится перечень документов, включаемых в состав Приложения;
16	Отсутствие проектной документации (необходимо включить в состав приложения технического плана проектную документацию в объеме, необходимом для подготовки технического плана);
	Приложенная проектная документация оформлена с нарушением Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и Приказа Минрегиона РФ от 02.04.2009 N 108 «Об утверждении правил выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации», ГОСТ Р 21.1101-2013, утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2013 N 156-ст, ст. 47, ст. 48, ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (включить недостающие листы проектной документации, в том числе титульный лист с печатью и подписями главного инженера проекта и директора проектной организации, сведения о СРО проектной организации);