

**Рекомендации по подготовке электронных форм
технического плана здания, сооружения,
помещения (XML-документа)**

Документ предоставлен ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»

pbprog.ru

Дата сохранения: 04.03.2026

Технические планы в электронной форме и в форме электронных документов представляются в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных. XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие с момента размещения на официальном сайте ОКУ в сети Интернет в соответствии с приказом Росреестра от 18.01.2012 №П/11.

Если заявление о государственном учете объекта представляется в ОКУ в виде бумажного документа, технический план оформляется в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе (заверять при этом технический план в электронной форме ЭЦП кадастрового инженера или ОТИ не требуется).

Технический план в электронной форме на электронном носителе представляет собой **архивный файл с расширением .zip**, содержащий:

1) один файл в формате XML, созданный с использованием XML-схемы (V01_STD_TP) для формирования XML-документов, введенной в действие с 18.01.2012 с момента размещения на официальном сайте Росреестра;

2) приложенные файлы с образцами:

- **разделов графической части технического плана – файлами цветного изображения формата jpg либо dwg, созданными с разрешением от 150 до 250 dpi:**
 - схема расположения объекта на земельном участке (для технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства);
 - чертеж контура объекта (для технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства);
 - план этажа (для технического плана помещения);
- **копий документов, включенных в Приложение технического плана - файлами черно-белого (монохромного) изображения формата многостраничный tif (tiff), созданный с разрешением от 150 до 250 dpi**



., за исключением приложения «Чертеж» технического плана помещения, который должен быть представлен **файлом jpg цветного изображения**.

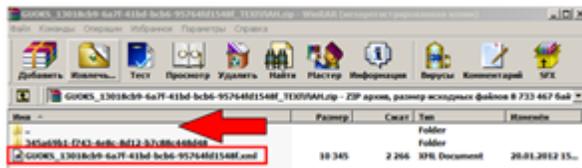
Имя zip-архива может состоять из цифр, латинских букв верхнего и нижнего регистра, а также нижнего подчеркивания «_», но **обязательно должно начинаться со слов GUOKS_ и заканчиваться словами .zip**. GUOKS - это префикс, обозначающий принадлежность информации файлу обмена сведениями об ОКС между кадастровыми инженерами и органами кадастрового учета.



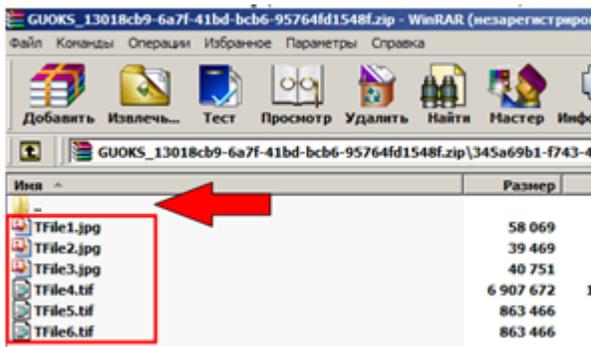
Имя XML-файла может состоять из цифр, латинских букв верхнего и нижнего регистра, а также нижнего подчеркивания «_», но **обязательно должно начинаться со слов GUOKS_ и заканчиваться словами .xml**.



XML-файл должен находиться в корне пакета zip (без включения в дополнительные папки).



Приложенные файлы с образами (графическая часть технического плана и документы-приложения) **должны находиться в подкаталогах пакета zip** (в дополнительной папке).



На каждый объект формируется отдельный zip-архив. Включение в zip-архив двух и более XML-файлов невозможно!

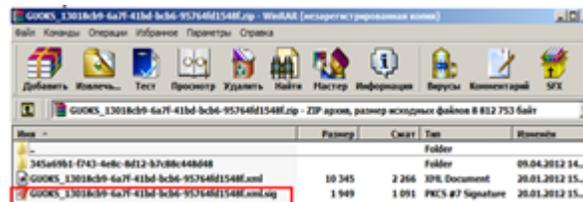
При приеме и регистрации заявления государственном учете объекта сотрудником филиала учреждения проверяется:

- наличие на электронном носителе и наименование архивного файла с расширением *.zip;
- наименование и присутствие в корне пакета zip XML-файла;
- присутствие в подкаталогах пакета zip образов документов (графическая часть технического плана и документы-приложения).

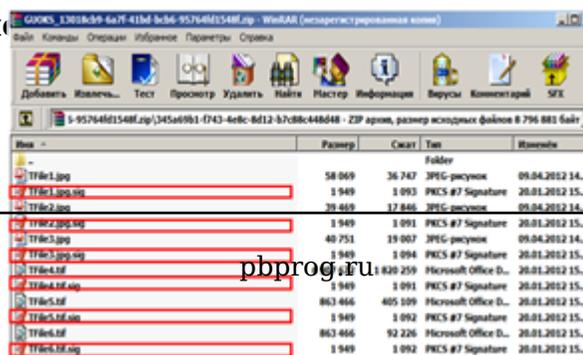
После регистрации заявления файл загружается в ПК ПВД (программный комплекс приема и выдачи документов) и из него в учетную систему АИС ГКН, где проходит форматно-логический контроль и проверку валидности. Электронный носитель помещается в учетное (кадастровое) дело вместе с бумажными носителями.

Аналогичные требования **при подготовке технического плана в виде электронного документа** для представления заявления в электронном виде по сетям связи общего пользования (**без представления документов на бумажных носителях**). В дополнение к вышеназванному, **осуществляется удостоверение каждого файла, включенного в zip-архив, ЭЦП кадастрового инженера:**

XML-файла



и каждого приложения



Обращаем Ваше внимание, что в случае, **если технический план в виде электронного документа** (без бумажного носителя) **подготовлен на основании Декларации** об объекте недвижимости, **указанный документ**, включенный в виде приложенного файла, **должен быть заверен ЭЦП правообладателя** объекта учета. Если в состав документов, представляемых с заявлением по сетям связи общего пользования, включен документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (например, **доверенность**), то такой документ, представляемый в форме электронного образа бумажного документа, должен быть **подписан ЭЦП уполномоченного лица, выдавшего этот документ**.

Правила

- **представления при постановке на государственный учет объекта недвижимости заявления и необходимых для учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования;**
- **подтверждения получения ОКУ представленных в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования заявления и необходимых для учета документов;**
- **засвидетельствования верности электронного образа необходимого для учета документа, представляемого в ОКУ в форме электронного документа с использованием сетей связи общего пользования, установлены Порядком, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 28 декабря 2009 г. № 555**

Требования к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности электронной цифровой подписи, установлены приказом Росреестра от 14.01.2011 №П/1.

При подготовке XML-файла необходимо обратить внимание на следующие рекомендации.



1. Для технического плана здания. В элементе «CadastralNumbers» (кадастровый номер) элемента «Parent_CadastralNumbers» (кадастровые номераЗУ, в пределах которых расположен данный ОН) следует **указывать только кадастровый номер земельного участка, при отсутствии кадастрового номера - данный элемент не заполняется**. Недопустимо указание кадастрового квартала, прочерков либо иных символов. В случае, если ОН расположен на нескольких ЗУ, то каждый земельный участок должен быть отражен в отдельном элементе «CadastralNumbers», например:

23:13:0401128:38

23:13:0401128:39

2. Для технического плана сооружения. В элементе «CadastralNumberParent» (кадастровый номер кадастрового квартала) следует **указывать кадастровый номер кадастрового квартала**, в котором расположено сооружение. В случае, если сооружение расположено в нескольких кадастровых кварталах, в элементе «CadastralNumberParent» указывается только один кадастровый номер условного кадастрового квартала, при этом **перечисление всех кадастровых кварталов, в которых расположен ОКС в таких элементах как «CadastralNumberParent» (код элемента «Number_Register») и «CadastralNumber» (код элемента «Parent_CadastralNumbers») недопустимо!**

3. Для технических планов зданий, сооружений. В элементе «Wall» (стены) материал стен **указывается в точном соответствии со Справочником** (классификатором) «Перечень наименований материалов наружных стен здания, применяемый при ведении Единого государственного реестра объектов капитального строительства». **Если в Справочнике отсутствует тот материал стен, который указан в документе, на основании которого готовился технический план, необходимо указать код «из прочих материалов» или код «иное».**

4. Для всех технических планов. Такие элементы, как «Cad_Number_Prev» (кадастровые номера объектов недвижимости, из которых был(и) образован(ы) ОН) и «Method» (способ образования объекта) **добавляются и заполняются только для образованных объектов. При составлении XML-файлов в отношении созданных объектов данные элементы следует исключать!** Для созданных объектов указание кадастровых номеров (либо не заполненного элемента, либо проставление прочерков, иных символов и номеров) в элементе



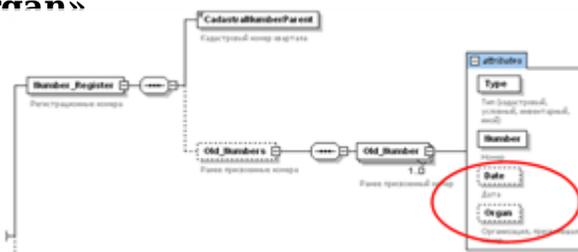
«Cad_Number_Prev» и (или) указание способа образования «иное» в элементе «Method» является неверным.

5. Для технического плана помещения. При составлении XML-файла обязательно указывать кадастровый номер здания (сооружения), в котором такое помещение расположено - «CadastralNumberOKS». **В случае одновременной постановки на учет помещения и здания (сооружения) элемент «CadastralNumberOKS» следует исключить из XML-файла, а не оставить незаполненным.**

6. Для всех технических планов. В случае, **если у объекта имеется несколько ранее присвоенных государственных учетных номеров**, то в XML-файле нельзя отображать все такие номера в одном элементе «Old_Number». **Каждый ранее присвоенный государственный учетный номер необходимо отразить в отдельном элементе.** Например, имеется инвентарный номер (Type="01") 12345, присвоенный ОТИ и условный номер (Type="02") 23-43/0-1-23/0002, присвоенный УФРС, в XML-файле следует указать:

Также обращаем Ваше внимание, что **нельзя отражать сведения о дате присвоения** ранее присвоенного государственного учетного номера **и организации, его присвоившей, в атрибуте «Number»:**

Для указания даты присвоения ранее присвоенного государственного учетного номера **и организации, присвоившей такой номер, имеются отдельные атрибуты «Date» и «Org»**



Поэтому, в приведенном выше примере в XML-файле следовало указать:

7. Для технического плана помещения. В XML-файле в элементе «Levels» (этажи, уровни) **обязательными для заполнения являются атрибуты «Type» (тип этажа, который выбирается только из классификатора**

(справочника) «Приложения к описанию структуры XML-файлов технического плана здания, технического плана помещения, технического плана сооружения в виде электронного документа», утвержденного приказом Росреестра от 18.01.2012 №П/11, и идентичен классификатору «Тип этажа», выбираемому органом кадастрового учета при государственном учете помещений в программном комплексе АИС ГКН) и «Number» (номер этажа - позволяет указывать любые числа, буквы, символы, в т.ч. значение с минусом: -3, -2 -1, б/н, 1, 2, и т.д.).

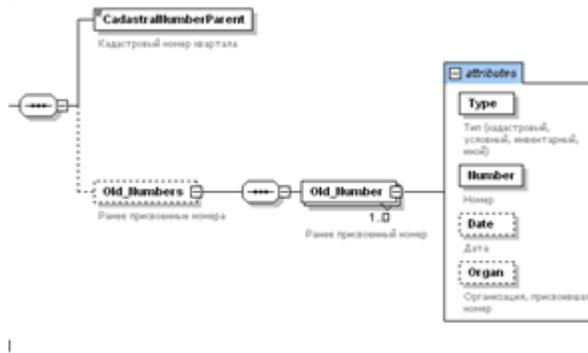
Например, учитываемое помещение расположено на трех этажах (в 3 уровнях): в подземном цокольном этаже, который имеет номер «-1», на 1 этаже и в пространстве, не являющемся этажом - например выход на крышу (кровлю), которая номера не имеет. В соответствии с классификатором (справочником) код цокольного этажа - 06, код этажа - 01, пространство, не являющееся этажом - код 17 («Значение отсутствует»), т.о. в XML-файле следует отразить:

8. Для технических планов зданий, сооружений. **В XML-файле** здания, сооружения (площадной объект) **при внесении координат нельзя замыкать контур координатами точки 1**. Например, здание имеет 4 характерные точки контура. В техническом плане **на бумажном носителе** следует указать координаты первой, второй, третьей и четвертой точек, а затем снова координаты первой точки (**замкнуть контур**), **но XML-файле - указать только координаты первой, второй, третьей и четвертой характерной точки!** Если в XML замкнуть контур первой точкой, то в АИС ГКН она отобразится как пятая поворотная точка контура, а за ней снова добавится первая, замыкающая контур, таким образом, появятся «лишние» координаты, идентичные координатам первой поворотной точки, что является неверным.

9. Для всех технических планов. В каждом XML-файле любого объекта должен быть свой (отличный от остальных) «GUID» - **глобальный уникальный идентификатор пакета! Недопустимо изменение любых сведений в XML-файле без изменения «GUID»**. Если заявление представляется повторно после устранения причин отказа, не связанных с XML-файлом, **при повторном представлении заявления необходимо изменить «GUID» XML-файла**, иначе данный XML-файл не пройдет форматно-логический контроль (ошибка «Данный GUID уже был загружен») и не загрузится в учетную систему АИС ГКН.

10. Для всех технических планов. В утвержденной XML-схеме **элементы и атрибуты выделены сплошными или прерывистыми линиями**





Элементы и атрибуты, выделенные сплошной линией, обязательны для включения в состав XML-файла, т.к. без них файл не будет соответствовать схеме и загружаться в учетную систему. Их ни в коем случае нельзя исключать из XML-файла (даже, если они не заполняются).

Элементы и атрибуты, выделенные прерывистой линией, могут и должны быть исключены из XML-файла, если сведения, отражаемые в этих элементах и атрибутах, не включаются в соответствующий технический план на бумажном носителе.

В наших программах при создании XML-документа файл проверяется на соответствие утвержденной XML-схеме. Сформированный XML-документ будет открыт в редакторе.

В процессе формирования электронного документа могут возникнуть ошибки и предупреждения, при их наличии будет создан и открыт протокол ошибок и предупреждений. Также есть возможность проверки XML-файла прямо в редакторе.