

Формирование технического плана

**Многоквартирного дома**

(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 невозможно отобразить:

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

**Вышеуказанные сведения КИ указывает в разделе «Заключение кадастрового инженера»**

При формировании технического плана здания (многоквартирного дома) до введения в действие новой xml-схемы сведения о машино-местах необходимо указывать в элементах «Flats» (Помещения, расположенные в многоквартирном доме) как о помещениях с назначением «нежилое» в соответствии с рекомендациями, изложенными в письме минэкономразвития России от 28.06.2017 № 17683-ВА/Д23и, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана должно быть указано, что данные помещения являются машино-местами, а также приведены сведения о машино-местах, предусмотренные Требованиями к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

## 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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1 и 226 помещений в нем, в том числе 218 жилых и 8 нежилых помещений.

### 2. Сведения о заказчике кадастровых работ

ООО «Самолет Девелопмент» (ОГРН: 1127746612201, ИНН: 7723844961)

### 3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гурия Евгений Дмитриевич

Страховой номер индивидуального лицевого счета 038-708-62-79

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 4447

Контактный телефон сот.: 8-926-613-28-21

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером  
Красногорский район, автодорога Балтия, километр 26, бизнес-центр "Рига Ленд", строение Б2 kadast-guria@yandex.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 обл, Красногорский р-н, Балтия автодорога, 26 км бизнес-центр Рига-Ленд тер, стрБ2)

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № 28-0000000001582-00 от 8 апреля 2017 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 16 августа 2017 г.

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

**Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 5.**

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

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.22 п 5.**

## 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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1 и 226 помещений в нем, в том числе 218 жилых и 8 нежилых помещений.

### 2. Сведения о заказчике кадастровых работ

ООО «Самолет Девелопмент» (ОГРН: 1127746612201, ИНН: 7723844961)

### 3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гурин Евгений Дмитриевич

Страховой номер индивидуального лицевого счета 038-708-462-79

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 4447

Контактный телефон сот.: 8-926-613-28-21

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером  
Красногорский район, автодорога Балтия, километр 26, бизнес-центр "Рига Ленд", строение Б2 kadast-gurin@yandex.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 обл, Красногорский р-н, Балтия автодорога, 26 км бизнес-центр Рига-Ленд тер, стрБ2)

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № 28-0000000001582-00 от 8 апреля 2017 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 16 августа 2017 г.

### Исходные данные

#### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2017/38306272 от 27.11.2017
2	Проектная документация здания	№ 16-01-3.3-ПД-АР, от 30 декабря 2016 г., выдан ООО "Самолет Девелопмент"
6	Чертеж	№ 6/н, от 15 августа 2017 г., выдан кадастровым инженером Гуриным

Чертеж включается в технический план в определенных абзацем пятым пункта 51 Требований случаях, исключающих наличие в техническом плане поэтажных планов, являющихся частью проектной документацией

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

Используются актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, в границах которых расположен объект капитального строительства (пункт 19 Требований). **Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 8.**

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).**

**Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 2, 4.**

Графическая часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, сведения о которых должны быть указаны в разделе «Исходные данные» при условии отсутствия каких-либо изменений в проектной документации.

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат МСК-50, зона 2							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 17 августа 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Машково Машково ГГС	класс 2	460 640,65	2 217 762,48	Сохранился	Сохранился	Сохранился
2	Кучино Кучино ГГС		468 035,98	2 218 524,23			
3	Бол.Никольское сигнал	3	496 392,03	1 283 997,62			
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	Аппаратура спутниковая геодезическая ГЛОНАСС/GPS Ashtech ProMark 200	Номер: 49588-12 Срок действия: 20.08.2017		№ 0066208			
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	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)					
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						

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

На данный момент xml-схема ТП не предусматривает внесение сведений о состоянии пунктов геодезической сети. Эти данные необходимо указать в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 5.

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.

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

В действующей xml-схеме имеется элемент «GeopointOpred» (Метод определения координат), который заполняется в соответствии со справочником «dGeopointOpred».

1	2	3
2	68	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
	69	
	70	
	71	
	72	
	73	
	74	
	75	
	76	
	77	
	78	
	79	
	80	
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		

**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 (M <sub>t</sub> ), м
---------------	----------------------------------	--

1	2	3
1	1	Вычисление СКП произведено с использованием ПО обработки спутниковых наблюдений ProMarkField лицензия 2.0.5 = 0,10
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	
	13	
	14	

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).

1	2	3
2	75	Вычисление СКП произведено с использованием ПО обработки спутниковых наблюдений ProMarkField лицензия 2.0.5 = 0,10
	76	
	77	
	78	
	79	
	80	
	81	
	82	
	83	
	84	
	85	
	86	
	87	
88		
89		
90		

**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 (M <sub>t</sub> ), 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 (M <sub>t</sub> ), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H	H
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	462 392,48	2 217 319,37	—	0,10	Наземный	—	—
	2	462 396,80	2 217 321,32	—			—	—
	3	462 397,44	2 217 319,89	—			—	—

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, надземный) (пункты 34, 40 Требований).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	59	462 391,58	2 217 358,05	—					
	60	462 391,32	2 217 357,93	—					
	61	462 389,83	2 217 361,21	—					
	62	462 389,26	2 217 360,95	—					
	63	462 386,42	2 217 367,25	—					
	64	462 387,46	2 217 367,72	—					
	65	462 386,21	2 217 370,50	—					
	66	462 386,00	2 217 370,40	—					
	67	462 380,16	2 217 383,33	—					
	68	462 378,00	2 217 382,35	—					
	69	462 377,51	2 217 383,43	—					
	70	462 374,88	2 217 382,24	—					
	71	462 374,72	2 217 382,60	—					
	72	462 370,06	2 217 380,49	—					
	73	462 370,23	2 217 380,12	—					
	74	462 367,49	2 217 378,89	—					
2:	75	462 367,97	2 217 377,82	—	0,10	Наземный			
	76	462 366,39	2 217 377,11	—					
	77	462 367,90	2 217 373,78	—					
	78	462 366,79	2 217 373,28	—					
	79	462 368,07	2 217 370,46	—					
	80	462 368,65	2 217 370,72	—					
	81	462 374,46	2 217 357,98	—					
	82	462 375,19	2 217 358,31	—					
	83	462 378,54	2 217 350,89	—					
	84	462 379,73	2 217 348,21	—					
	85	462 384,18	2 217 338,39	—					
	86	462 383,46	2 217 338,07	—					
	87	462 389,22	2 217 325,31	—					
	88	462 388,64	2 217 325,05	—					
	89	462 389,94	2 217 322,24	—					
	90	462 390,98	2 217 322,70	—					
	41	462 392,48	2 217 319,37	—					

Если контур сооружения, в том числе сооружения, строительство которого не завершено, представляет собой окружность, в соответствующих графах раздела реквизита "1.1" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указываются координаты точки, являющейся центром такой окружности, а также величина радиуса такой окружности с округлением до 0,01 метра (пункт 40 Требований).

<b>1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости</b>								
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 характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мт), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			Н	Н	
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 границы 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 (Мг), 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 (Мг), 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	50:22:0010105:13270
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:22:0010105
	Кадастровый номер иного объекта (объектов) недвижимости, в пределах (в состав) которого (которых) расположен объект недвижимости	—
6	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	—
7	Адрес объекта недвижимости	—
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Многоквартирный дом
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	—

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

В соответствии с п.п. 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.

6	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	—
7	<b>Адрес объекта недвижимости</b>	—
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	<b>Местоположение объекта недвижимости</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	<b>Назначение объекта недвижимости</b>	Многоквартирный дом
	<b>Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства</b>	—
9	<b>Наименование объекта недвижимости</b>	—

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

```

<Address>
<OKATO>46000000000</OKATO>
<KLADR>500000000000</KLADR>
<Region>50</Region>
<District Type=«р-н» Name=«Люберецкий»/>
<City Type=«г» Name=«Люберцы»/>
<Street Type=«ул» Name=«Озерная»/>
<Level1 Type=«д» Value=«1»/>
<Note> Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1 </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.**

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками граници машино-места		
№ п/п характерной точки граници машино-места	№ п/п характерной точки граници 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 <sub>0</sub> ), м
	X	Y	
1	2	3	4
—	—	—	—

2.3. Сведения о характерных точках граници помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек граници помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M <sub>0</sub> ), 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	50:22:0010105:13270
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:22:0010105
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	—
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1
8	Назначение объекта недвижимости	Многоквартирный дом
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	—

Назначение здания (раздел «Характеристики здания»).

В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» необходимо указывать назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание.

В рассматриваемой ситуации указывается назначение здания «многоквартирный дом».

**Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 1.**

В раздел "Характеристики объекта недвижимости" также включаются сведения о наименовании (если оно имеется) здания (п. 43 Требований).

**Пример:** В техническом плане наименование здания может быть указано в соответствии с проектной документацией, на основании которой подготовлен технический план:

**<Name> Многоквартирный 17-этажный дом </Name>**

**Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 1**

1	2	3
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	19
11	Материал наружных стен здания	Из прочих материалов
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства Год завершения строительства объекта недвижимости	2017
13	Площадь объекта недвижимости (Ф), м <sup>2</sup>	14 148,9
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, %	—

#### Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер либо ранее присвоенный государственный учетный номер помещения, машино-места (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)	—
2	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место	1 Этаж
3	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1
4	Адрес помещения, машино-места	—
	Местоположение помещения, машино-места	Российская Федерация, Московская область
	Дополнение местоположения помещения, машино-места	городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1
5	Назначение помещения	Жилое помещение - квартира
6	Вид (виды) разрешенного использования	—
7	Площадь помещения (Ф), м <sup>2</sup>	57,7
8	Наименование помещения	—

1	2	3
1	Кадастровый номер либо ранее присвоенный государственный учетный номер помещения, машино-места (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)	—
2	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место	1 Этаж
3	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2

- 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="19" UndergroundFloors="1" />. В проектной документации указано количество этажей 19, в том числе подземных 1. **Должно быть:** <Floors Floors="19" UndergroundFloors="1" />
- Сведения о материале стен в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с проектной документацией.
- Год ввода в эксплуатацию указывается с учетом установленного нормативного срока выдачи РНВ.
- Год завершения строительства в отношении МКД не указывается (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>14148,9</Area>

**Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 6,10.**

В ТП последовательно указываются все помещения, машино-места, расположенные в МКД: номер и тип этажа (этажей), обозначение (номер) помещения, адрес, назначение помещения, площадь помещения (пункт 43 Требований).

**Часто допускаемая ошибка: см. стр.22 п 14.**

**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).**

	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)	—
2	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место	1 Этаж
3	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	227
	Адрес помещения, машино-места	—
4	Местоположение помещения, машино-места	Российская Федерация, Московская область
	Дополнение местоположения помещения, машино-места	городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Озерная, дом 1, пом.227
5	Назначение помещения	Нежилое помещение (общее имущество в многоквартирном доме)
6	Вид (виды) разрешенного использования	—
7	Площадь помещения (P), м <sup>2</sup>	2,7
8	Наименование помещения	—

#### Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен для подачи заявления на ввод в эксплуатацию/присвоение почтового адреса/постановку на государственный кадастровый учет многоквартирного 17-этажного дома и всех помещений в нем. Представленный технический план разработан на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания. Объект состоит из 19 этажей, в том числе: - 17 жилых этажей, - 1 подземный этаж (техническое подполье), - 1 технический этаж (технический чердак, машинное отделение).

Проведенные замеры выявили расхождения с предоставленным проектом. В связи с чем по результатам выполненных измерений пастой синего цвета мной был изготовлен в соответствии с пунктами 57 - 66 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» внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Планов этажей здания.

Дополнительно сообщаю, что доступ во все помещения мест общего пользования всех подъездов и всех этажей обеспечивается помещением, расположенным на всей площади технического этажа. В данном многоквартирном доме всего 226 помещений, в том числе 218 жилых квартир, 8 нежилых помещений используемых для обслуживания дома. Общая площадь здания (с учетом лоджий, балконов, веранд) составляет – 14148,9 кв.м., общая площадь здания (без учета лоджий, балконов, веранд) – 13805,5 кв.м., общая площадь жилых помещений с учетом (лоджий, балконов, веранд) составляет 10118,3 кв.м., общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд) – 9774,9 кв.м.

Материал стен данного многоквартирного дома в техническом плане указан «Из прочих материалов», т.к. материал стен, определённый при проведении кадастровых работ – «каркас из железобетонных стен и пилонов, газобетонные блоки из ячеистого бетона, минераловатные плиты, облицовочный кирпич» в классификаторе «Перечень наименований материалов наружных стен здания, применяемый при ведении Единого государственного реестра объектов капитального строительства (dWall)» код материала «каркас из железобетонных стен и пилонов, газобетонные блоки из ячеистого бетона, минераловатные плиты, облицовочный кирпич» отсутствует.

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.)

#### Также необходимо указывать:

- сведения о кадастровом инженере, подготовившем технический план (СНИИС, СРО, страховой номер индивидуального лицевого счета, реестровый номер кадастрового инженера);
- номер и дату договора на выполнение кадастровых работ;
- информацию о СРО;
- состояние пунктов ГТС и дату обследования;
- информацию о помещениях, машино-местах (указанных в элементах «Flats» с назначением «нежилое»;
- информацию о координатной зоне;
- пояснение о причинах использования «Чертежа» (абриса) для оформления Плана этажа либо Плана здания;
- обоснование отсутствия в техническом плане адреса многоквартирного дома и заполнения строк «Местоположение объекта недвижимости» и «Дополнение местоположения объекта недвижимости», в том числе указание на невозможность отразить сведения о местоположении многоквартирного дома в структурированном виде в соответствии с ФИАС.

#### Распространённая причина приостановлений.

Дополнительно сообщая, что указать адрес в структурированном виде в полном объеме не представляется возможным по причине отсутствия присвоенного адреса в системе ФИАС. В описании адреса в структурированном виде отсутствует «городской округ Люберцы».

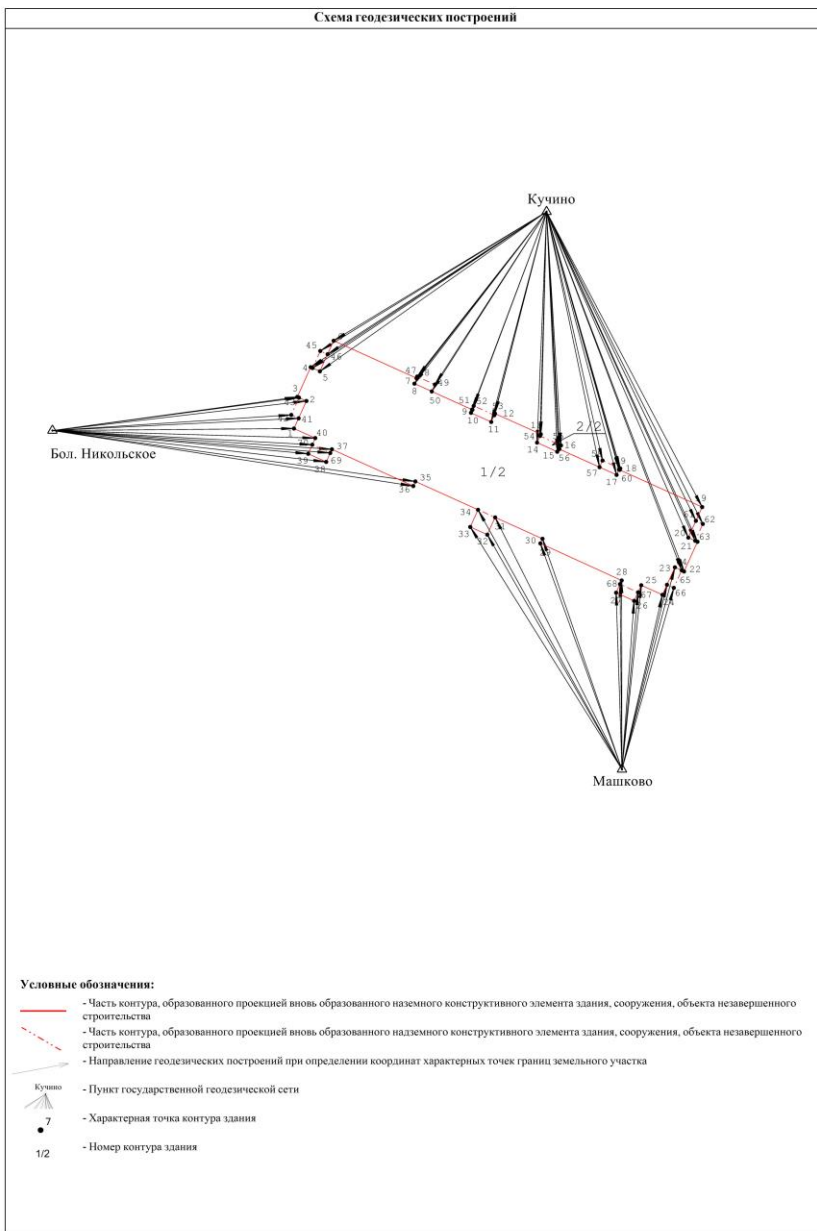
Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана на 17.08.2017. Система координат МСК-50, зона 2 Машково ГТС GPS базовая станция, 2 класс, Координаты (X,Y) 460640,65; 2217762,48, Сведения о состоянии (наружного знака пункта, центра знака, марки) – «Сохранился», Кучино GPS базовая станция, 2 класс, Координаты (X,Y) 468035,98; 2218524,23, Сведения о состоянии (наружного знака пункта, центра знака, марки) – «Сохранился» Бол. Никольское сигнал GPS базовая станция, 3 класс, Координаты (X,Y) 496392,03; 1283997,62, Сведения о состоянии (наружного знака пункта, центра знака, марки) – «Сохранился».

Кадастровый инженер, подготовивший настоящий технический план является членом СРО в сфере кадастровой деятельности Ассоциации «Профессиональный центр кадастровых инженеров», учтённый номер в реестре Минюста России 5014066640 от 30.03.2016, регистрационный номер в гос. реестре саморегулируемых организаций № 0472 от 31.05.2016, включен в реестр членов А СРО «ПрофЦКИ» 28.06.2016, идентификационный номер кадастрового инженера 50-11-262. Страховой номер индивидуального лицевого счета № 038-708-462 79. Договор на выполнение кадастровых работ № 28-000000001582-00 от 08.04.2017.

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

Приложение	
№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Разрешение на строительство № RU50-14-5398-2016, от 14 июля 2016 г., документ выдан Министерством строительного комплекса Московской области
2	Проектная документация здания № 16-01-3.3-ПД-АР, от 30 декабря 2016 г., документ выдан ООО "Самолет Девелопмент"

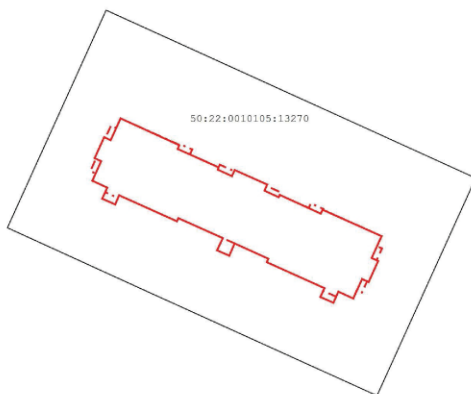
Схема геодезических построений



Неверное оформление схемы является распространённой причиной приостановлений

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

### ← Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



#### Условные обозначения:





-  - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  - Граница земельного участка
-  50.21.0000000.31 - Кадастровый номер земельного участка

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

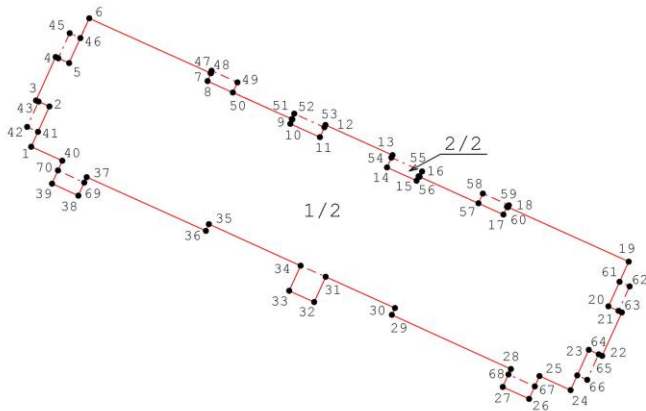
- земельного участка (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек), а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка;
- кадастрового квартала (при отсутствии в ЕГРН описания местоположения границ 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:

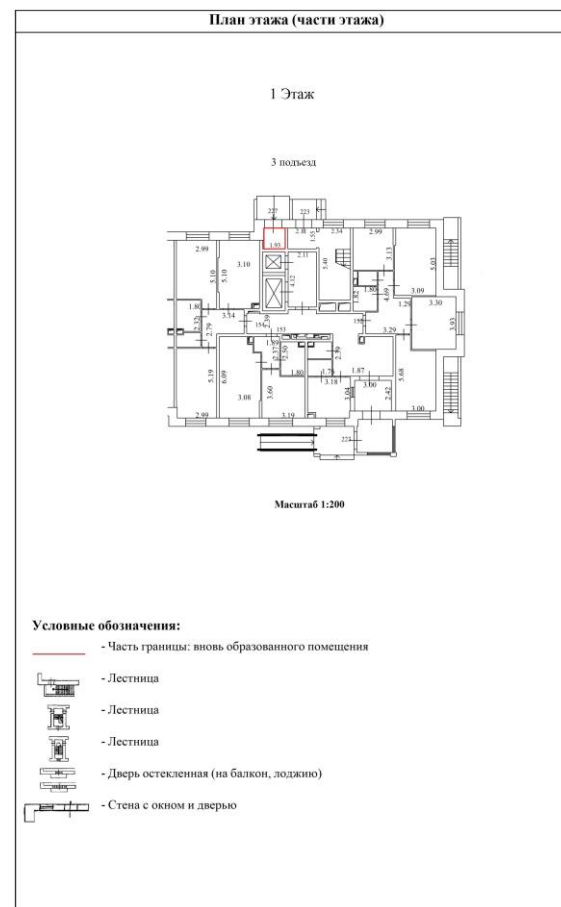
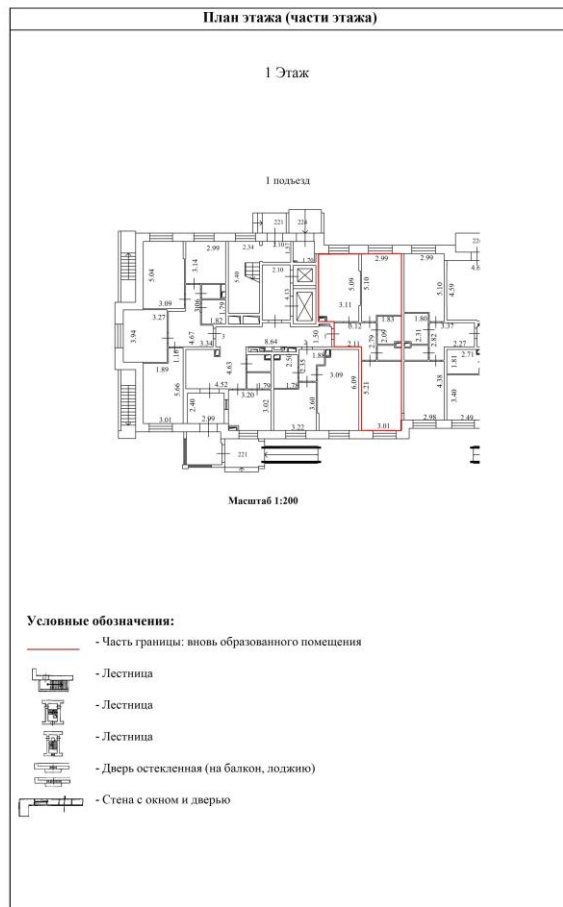
-  - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  7 - Характерная точка контура здания
- 1/2 - Номер 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.



План этажа, план части этажа здания, план здания, план части здания оформляются в виде файла в формате JPEG (п. 21 Требований) и включаются в состав приложения технического плана. Последовательно включаются все Планы всех этажей (в соответствии с п. 67 Требований).

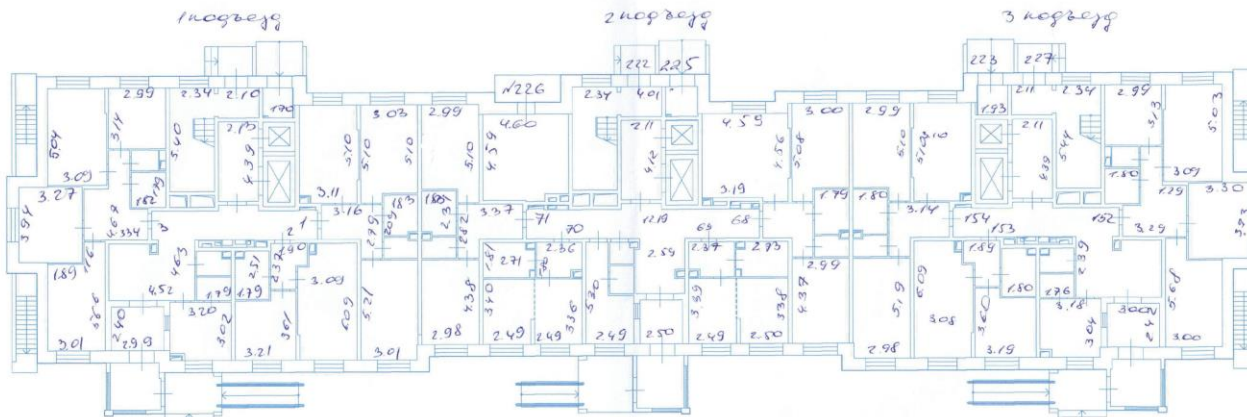
Московская область, городское поселение Люберецы,  
город Люберецы, улица Озерная, дом 1

Чертеж

1 этаж

2 этаж

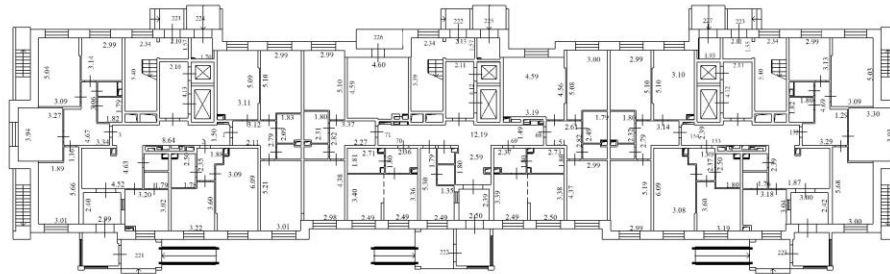
3 этаж



Народный архитектор  
Зурин С. Д.  
15.08.2017







В случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана здания (п. 51 Требований). Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями пункта 21 Требований к объекту недвижимости и включается в состав Приложения ([см. комментарии на стр. 4,13 настоящего технического плана](#)).

План этажа(этажей)  
1 Этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

-  - Лестница
-  - Лестница
-  - Лестница
-  - Дверь остекленная(на балкон, лоджия)
-  - Дверь остекленная(на балкон, лоджия)
-  - Стена с окном и дверью

План этажа (этажей) включаются в состав приложения технического плана. Последовательно включаются все Планы всех этажей.

# Часто допускаемые ошибки в техническом плане

1. Неверно заполнены характеристики объекта недвижимости (наименование, назначение, материал стен, этаж);
2. В разделе «Исходные данные» не первым указывается документ-основание/указаны не все документы;
3. Неверно заполнены адресные характеристики;
4. Отсутствует проектная документация, являющаяся основанием для подготовки ТП;
5. Типовые ошибки по причине отсутствия новой XML (номер договора, сохранность пунктов, сведения о КИ и т.д.);
6. Противоречия в части указания площади между ТП и ПД;
7. Помещения не изолированы или не обособлены;
8. ТП составляется на основе неактуальных сведений ЕГРН;
9. Ошибки в графической части ТП (условные знаки и т.д.);
10. Неверно заполнена характеристика год ввода в эксплуатацию/года завершения строительства;
11. Проектная документация без печати и подписи. Не содержит сведений СРО проектной организации;
12. Отсутствуют поэтажные планы;
13. Противоречия в части указания конфигурации в графической части ТП и ПД;
14. ТП не содержит информацию о всех помещениях, в том числе относящихся к имуществу общего пользования в МКД, и (или) машино-местах;
15. Файл технического плана не обеспечивает считывание и контроль представленных данных: (ORA).