

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">- 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»

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) Гурий 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-guriin@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, исключаящих 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 _t), 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 _t), 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 _t), 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).

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 характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), 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	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	—

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 ₀), 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 ₀), 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 ²	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 (объекта 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 ²	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 (объекта 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 ²	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 сообщаю, 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».

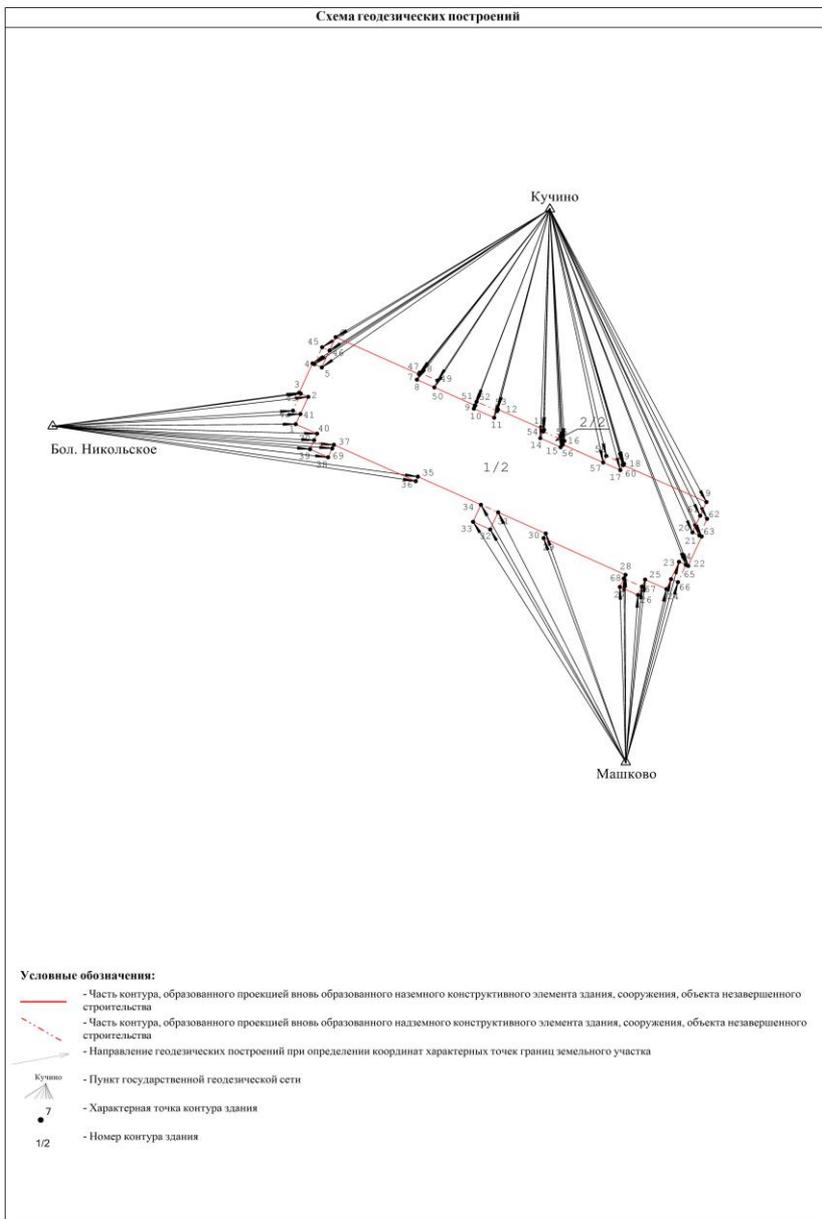
Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана на 17.08.2017. Система координат МСК-50, зона 2 Машково ГТС GPS базовая станция, 2 класс, Координаты (X,Y) 460640,65; 2217762,48, Сведения о состоянии (наружного знака пункта, центра знака, марки) – «Сохранился», Кучино 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"

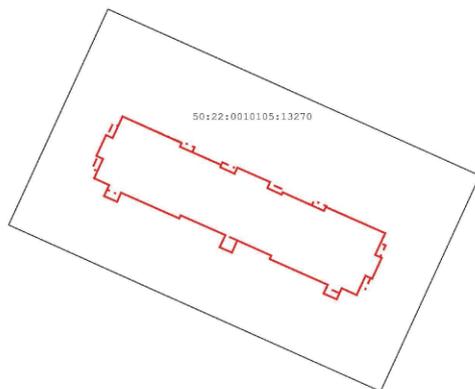
Схема геодезических построений



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

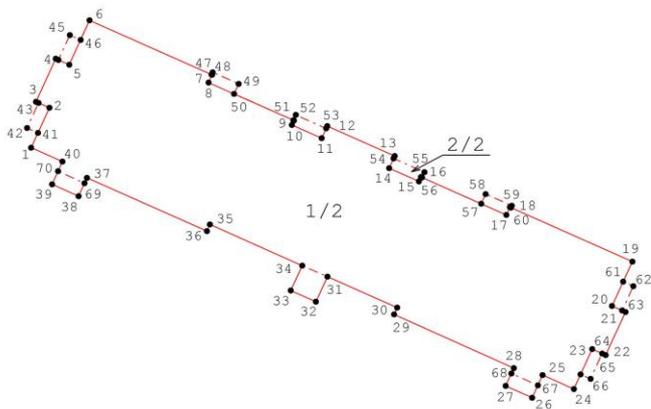
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Схема) предназначена для отображения местоположения здания относительно границ:

- 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:

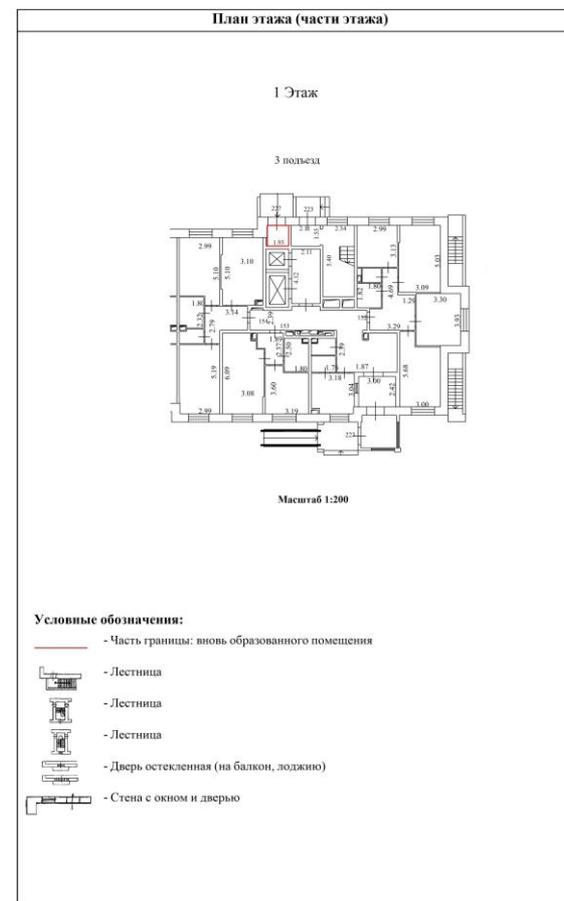
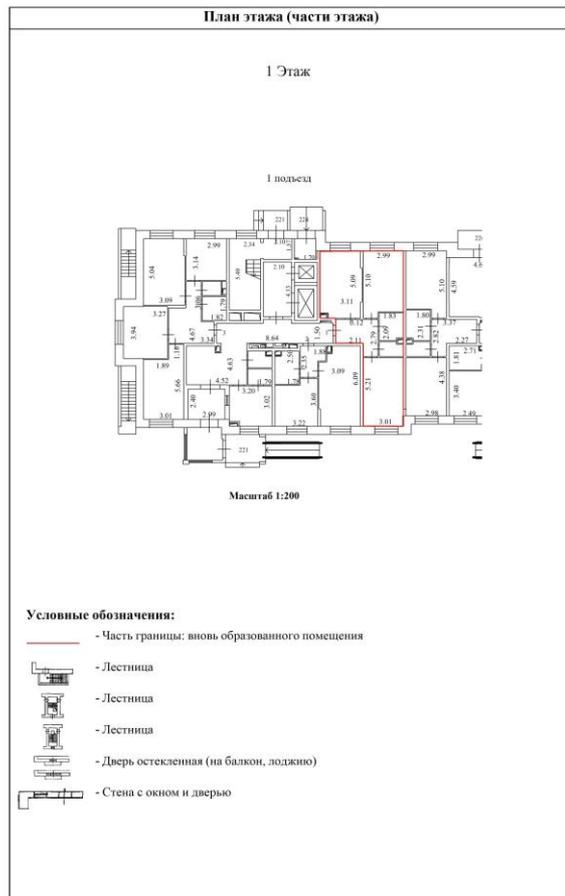
-  - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  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).

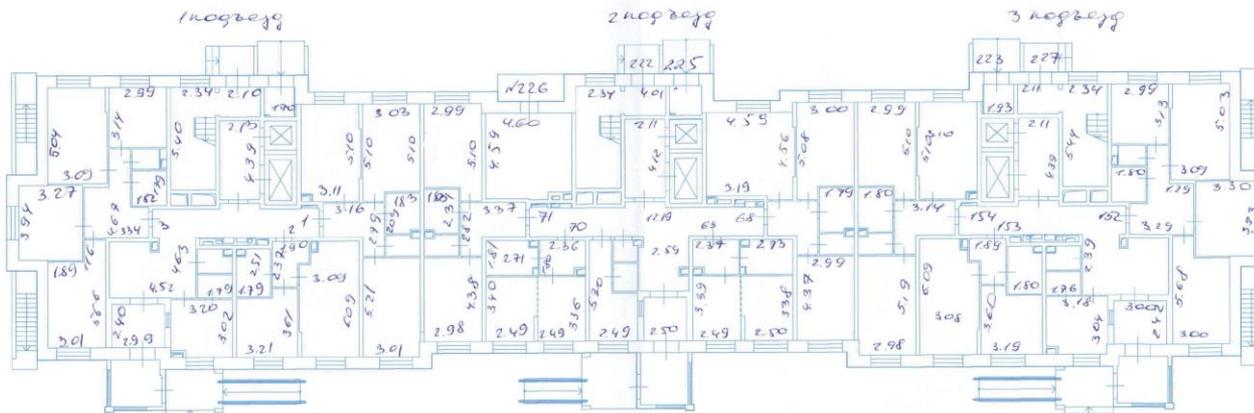
Московская область, городское поселение Люберецы,
город Люберецы, улица Озерная, дом 1

Чертеж

1 этаж

2 этаж

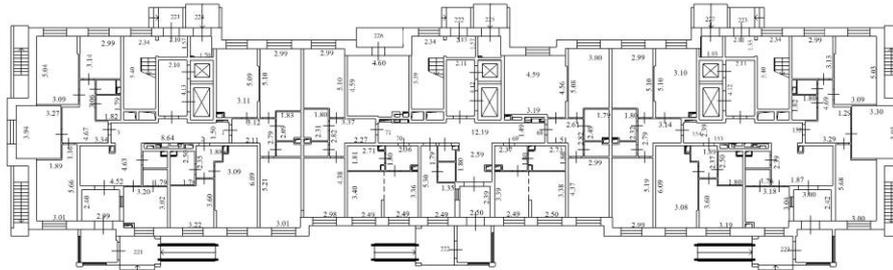
3 этаж



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)
I 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).